

**PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN  
YANG MEMUAT KLAUSULA EKSONERASI  
DI KABUPATEN BEKASI**

**TESIS**

**Disusun untuk memenuhi sebagian persyaratan mencapai derajat  
Sarjana S-2  
Program Studi Magister Kenotariatan**



**Diajukan oleh :**

**I MADE MUSTAPA, SH.  
B4B006138**

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2008**

**Perjanjian Jual-Beli Perumahan Yang Memuat Klausula  
Eksonerasi Di Kabupaten Bekasi**

**TESIS**

*Disusun Oleh*

**I MADE MUSTAPA, SH  
B4B006138**

**Telah Dipertahankan Di Hadapan Tim Penguji  
Pada Tanggal 30 April 2008 Dan Dinyatakan  
Telah memenuhi Syarat Untuk Diterima**

*Disetujui Oleh*

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua

**H. MULYADI, SH.,MS  
NIP : 130 529 429**

**YUNANTO, SH., M.Hum  
NIP : 131 689 627**

**Ketua Program**

**H. MULYADI, SH.,MS  
NIP : 130 529 429**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini penulis menyatakan, bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan penulis sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi, dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/ tidak diterbitkan. Sumbernya telah dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka dari tulisan ini.

Semarang, April 2008

Penulis

## KATA PENGANTAR

Rasanya tiada ungkapan yang paling pantas penulis utarakan kecuali Puji dan syukur kepada Tuhan. Karena berkat izin dan petunjuk Dia lah penulis dapat menyelesaikan tesis ini, mudah-mudahan penulis mendapat syafaatnya diakhirat kelak.

Sebagaimana lazimnya adalah suatu persyaratan yang harus dipenuhi oleh mahasiswa yang akan menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Sebagai langkah awal pemahaman tesis ini, maka penulis memberikan judul yaitu **"Perjanjian Jual Beli PerumahanYang Memuat Klausula Eksonerasi Di Kabupaten Bekasi.**

Selama proses penulisan tesis ini mulai dari penyusunan proposal penelitian, pengumpulan data di lapangan, serta pengolahan hasil penelitian sampai tersajikannya karya ilmiah ini, penulis telah banyak mendapat sumbangan pemikiran maupun tenaga yang tidak ternilai harganya bagi penulis. Akhirnya pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati izinkan penulis mengucapkan terima kasih yang tulus dan dalam kepada :

1. Rektor Universitas Diponegoro Semarang, besertajajarannya.
2. Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro beserta jajarannya.
3. Bapak H. Mulyadi, S.H, M.S. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah bersedia meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing penulis dalam menyusun Tesis ini Semoga Tuhan membalas segala apa yang telah Beliau sampaikan dan curahkant kepada penulis serta bermanfaat hendaknya seumur hidup bagi penulis.
4. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang juga selaku Dosen Pembimbing II, yang telah bersedia meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing penulis dalam menyusun Tesis ini. Semoga Tuhan membalas segala apa yang telah Beliau sampaikan dan

curahkan kepada penulis serta bermanfaat hendaknya seumur hidup bagi penulis

5. Bapak Budi Ispriyarso, S.H., M.Hum, selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang telah memberikan bimbingan dan masukan kepada penulis selama menimba ilmu serta beraktifitas di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro ini
6. Bapak Dosen yang bertindak selaku Tim Penguji Ujian Tesis ini. Semoga Tuhan memberikan Rahmat dan Hidayah kepada Bapak terhadap segala saran dan kritikan yang Bapak sampaikan untuk kesempurnaan Tesis ini.
7. Bapak/Ibu Dosen pengajar di lingkungan Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah banyak memberikan ilmu kepada penulis selama mengikuti bangku perkuliahan.
8. Karyawan/wati yang bekerja pada secretariat Program Magister Kenotariatan yang telah membantu penulis selama dalam masa perkuliahan dan telah banyak membantu hubungan komunikasi serta informasi untuk kelancaran segala urusan dan administrasi perkuliahan.
9. Kepada khusus kakak Drs. I Ketut Sunadhi, MM, Kepal bidang Hak atas tanah dan Pendaftaran Tanah Kanwil BPN Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta dan Kakak-Kakak yang selalu saya hormati yang telah memberikan dorongan kepada penulis selama menempuh perkuliahan di Program Magister Kenotariatan UNDIP ini.
10. Kepada teman-temanku semuanya, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, khususnya di Kontrakan Tegal Sari No. 38 Semarang.dan jalan Erlangga Tengah II/5 Semarang.
11. Ucapan cinta dan kasih sayang kepada Istri, Made Paryati yang telah memberikan perhatian dan dorongan disaat penulis merasa jenuh dan buah cintaku I Gede Hadie Mandala Saputra dan Kadek Chiristina Utami Saraswati yang selalu sabar dan tabah menunggu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Program Magister Kenotariatan ini.

Ucapan penghargaan yang khusus dan yang teramat dalam penulis sampaikan kepada Ayah Almarhum I Wayan Rekeg (Nang Ladra) dan Ibunda Ni Wayan Simbar, yang tiada hentinya berdoa dan bekerja keras agar penulis dapat menimba ilmu sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Magister Kenotariatan UNDIP ini. Semoga Tuhan tetap memberikan Rahmat dan Hidayahnya kepada Ayah dan Ibunda.

Akhir kata penulis mengharapkan agar tulisan ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan penulis sendiri. Penulis juga mengharapkan kritikan dan saran dari pembaca demi kesempurnaan penulisan yang akan datang, mudah-mudahan apa yang penulis lakukan saat ini mendapat ridho dari Tuhan.

Semarang, April 2008

Penulis

# **Perjanjian Jual Beli Perumahan Yang Memuat Klausula Eksonerasi Di Kabupaten Bekasi**

**Oleh :**

**I MADE MUSTAPA, SH B4B006138**

## **ABSTRAK**

Dalam pelaksanaannya pemerintah telah menetapkan pedoman pengikatan jual-beli rumah melalui Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Menpera) No. 09/Kept/M/1995 yang menegaskan bahwa pengembang wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, denah, dan spesifikasi teknik bangunan yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam perjanjian pengikatan jual-beli rumah tersebut.

Penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui adanya persyaratan-persyaratan yang terdapat dalam perjanjian standar jual beli rumah dibuat oleh pebisnis real estate sah ataukah tidak sah ditinjau dari hukum perjanjian. Mengetahui bahwa klausula eksonerasi yang tercantum dalam perjanjian standar melanggar ataukah tidak ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen. Data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan didukung data primer dari lapangan selanjutnya dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa klausula eksonerasi yang terdapat dalam perjanjian jual beli perumahan di Kabupaten Bekasi dalam perspektif kebebasan membuat perjanjian (*freedom of contract*) tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan demikian secara yuridis materiil perjanjian baku tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat. Klausula eksonerasi yang dicantumkan oleh pengembang dalam perjanjian jual beli rumah yang berisi ketentuan pengalihan tanggung jawab, tindakan berupa pembatalan sepihak dan pengembang tidak mengembalikan uang yang dibayarkan oleh pembeli adalah melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf, a, c dan d Undang-undang Perlindungan Konsumen.

Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini. Terhadap pengetahuan konsumen tentang Undang-undang perlindungan konsumen yang melindungi hak-hak mereka

**Kata kunci : Perjanjian Jual Beli Perumahan**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	
HALAMAN PENGESAHAN .....	
HALAMAN PERNYATAAN .....	
PRAKATA .....	
DAFTAR ISI .....	
INTISARI .....	
ABSTRAK .....	
BAB I. PENDAHULUAN	
A. LATAR BELAKANG .....	1
B. PERMASALAHAN.....	6
C. TUJUAN PENELITIAN .....	7
D. MANFAAT PENELITIAN.....	7
E. SISTEMATIKA PENELITIAN.....	8
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	10
1. Pengertian perjanjian .....	10
2. Asas-asas Hukum Perjanjian .....	12
3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian .....	14
4. Unsur-unsur Perjanjian .....	20
5. Perjanjian Baku .....	21
6. Implikasi Asas Perjanjian pada Perjanjian Baku Jual Beli Perumahan .....	24
B. Perlindungan Konsumen dan Klausula Eksonerasi .....	27
1. Asas-asas dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen..	28
2. Pengertian Konsumen dan Pelaku Usaha .....	31
3. Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pelaku Usaha .....	36
4. Kontrak Baku Berklausula Eksonerasi .....	39
BAB III. METODE PENELITIAN .....	46
1. Penelitian Kepustakaan .....	47
2. Penelitian Lapangan .....	49
3. Cara Pengambilan Sampel .....	50
4. Jenis Data .....	50
5. Alat Pengumpulan Data .....	51
6. Analisa Data .....	51
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Kontrak Baku Jual-Beli Perumahan dalam Klausula Eksonerasi Yang Melanggar Klausula Baku	
1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	53
2. Perjanjian Jual Beli Perumahan Dalam Bentuk Klausula Eksonerasi Ditinjau dari Hukum Perjanjian .....	55



3. Cara Pembayaran dan Sanksinya .....	57
4. Pembatalan Sepihak Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah .....	61
5. Menanggung Obyek tanpa Cacat dalam Perjanjian Jual Beli Rumah .....	65
B. Penyelesaian Jika Terjadi Wanprestasi Kontrak Baku Dalam Pelaksanaan Jual-Beli Perumahan Klausula Eksonerasi .....	70
a. Pengalihan tanggung jawab pengembang sebagai Pelaku Usaha .....	70
b. Penolakan penyerahan kembali secara penuh uang Yang dibayarkan .....	72
c. Pelaku usaha melakukan tindakan sepihak .....	73

## BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan .....	76
B. Saran .....	76

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Sesuai Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 tujuan bangsa Indonesia mendirikan Republik Indonesia ini dalam mencapai kemerdekaannya adalah membentuk suatu kehidupan yang sejahtera materiil maupun immaterial, pembangunan bangsa Indonesia secara utuh, yang pada akhirnya adalah kesejahteraan rakyat/masyarakat adalah terpenuhinya akan perumahan.<sup>1</sup> Dalam memperoleh tujuan yang dimaksud, maka bangsa Indonesia tidak ada pilihan lain adalah melaksanakan pembangunan, termasuk di dalamnya adalah pembangunan di bidang perumahan. Di mana masalah perumahan merupakan salah satu kebutuhan masyarakat yang mendasar/hakiki/asasi yaitu : sandang, pangan, dan papan/rumah tinggal/perumahan, kesehatan dan pendidikan.<sup>2</sup>

Pembangunan perumahan yang pada dasarnya merupakan tanggung jawab bersama antara pemerintah daerah, usaha swasta dan masyarakat dewasa ini masih dihadapkan pada berbagai hambatan terutama terbatasnya keterjangkauan sebagian besar masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat dan teratur.

Mengingat masih banyaknya warga masyarakat yang belum memiliki rumah tempat tinggal, terutama bagi yang berpenghasilan kurang mampu

---

<sup>1</sup> Badruzaman, Mariam Barus., *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat dari Sudut Perjanjian Baku (Standar)*, *Simposium Aspek-aspek Hukum Masalah Perlindungan Konsumen*, BPHN, Jakarta : Bina Cipta, 1994), hal.20.

<sup>2</sup> Johan Silas, *Perum Perumnas Dalam Tantangan Tugas*, (Jakarta : Departemen Pekerjaan Umum, 1995), hal. 5.

membeli rumah yang layak, maka penyelenggaraan pembangunan perumahan perlu diadakan pengklasifikasian jenis tipe rumah dengan memperhatikan aspek pendapatan dan keterjangkauan serta perlindungan terhadap konsumen.

Dengan semakin banyaknya pengembang-pengembang/perusahaan-perusahaan dibidang perumahan sudah barang tentu memudahkan masyarakat untuk menjatuhkan pilihannya dalam memilih pengembang/pengusaha yang sesuai dengan kemampuan keuangannya masing-masing.

Proses pemilikan rumah tersebut dilaksanakan melalui proses jual-beli dimana pemerintah menyediakan dana dalam bentuk kredit yang disalurkan kepada bank yang ditunjuk guna membiayai pemilikan perumahan secara kredit. Dalam pelaksanaannya pemerintah telah menetapkan pedoman pengikatan jual-beli rumah melalui Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Menpera) No. 09/Kept/M/1995 yang menegaskan bahwa pengembang wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, denah, dan spesifikasi teknik bangunan yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam perjanjian pengikatan jual-beli rumah tersebut.

Usaha-usaha pemerintah, swasta maupun masyarakat yang bergerak pada bisnis pada umumnya maupun bisnis property di bidang perumahan itu harus mempunyai etika ekonomi maupun etika bisnis. Bahkan kini perhatian terhadap etika bisnis menjadi sangat penting terutama sekali pada saat terjadinya perubahan yaitu pada saat nilai yang selama ini diterima begitu saja

kini sudah dipersoalkan secara tajam dalam mencari, menemukan dan menerapkan nilai-nilai baru.<sup>3</sup>

Dalam dunia bisnis hubungan antara para pelaku usaha dengan konsumen akan berorientasi pada dalil efisiensi sehingga dalam merealisasikan hubungan tersebut cenderung dicari bentuk atau model hubungan yang praktis. Pebisnis property di bidang perumahan dalam memasarkan rumah termasuk tanah selalu membuat format perjanjian baku yang substansinya tidak seragam antara pengembang yang satu dengan pengembang yang lain. Pada saat pemesanan yang berminat menandatangani surat pesanan disiapkan terlebih dahulu oleh perusahaan pembangunan perumahan. Di dalam surat pemesanan terdapat keuntungan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima segala persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan sepihak dan menandatangani dokumen-dokumen yang telah dipersiapkan lebih awal. Format dengan substansinya yang dibuat sepihak tersebut kemudian penggandaannya dicetak dalam formulir yang dibagikan oleh pengembang tanpa memusyawarahkan terlebih dahulu dengan pembeli. Bagi pengembang hal tersebut akan mempermudah dan mempercepat proses penyelesaian transaksi dengan pembeli.

Perjanjian baku semacam itu cenderung dikatakan substansi hukumnya hanya menuangkan dan menonjolkan hak-hak yang ada pada pihak

---

<sup>3</sup> Paripurna P. Sugarda, *Good Corporate Governance, Etika Bisnis dan Hukum*, (Yogyakarta : Mimbar Hukum Majalah Fakultas Hukum UGM, Edisi Khusus No. 39/X/2001), hal. 123.

yang kedudukan lebih kuat serta pihak lainnya terpaksa menerima keadaan itu karena posisinya yang lemah.<sup>4</sup>

Perjanjian baku dewasa ini sudah menunjukkan suatu arah perkembangan yang sangat membahayakan kepentingan masyarakat seperti terjadi di lingkungan pengusaha *real estate* dikembangkan sistem pembelian rumah secara inden dalam bentuk perjanjian yang sudah dibakukan.<sup>5</sup>

Sehubungan dengan itulah berbagai peraturan perundang-undangan diadakan serta dalam perkembangannya yang terakhir sudah disahkan oleh pemerintah berupa Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam rangka memayungi pemberian perlindungan kepada konsumen pada umumnya baik terhadap pengguna produk barang maupun jasa.

Namun demikian produk-produk hukum yang dicanangkan oleh pemerintah secara khusus mengatur perlindungan hak-hak pembeli terhadap transaksi pengikatan jual-beli perumahan dalam bentuk standar kontrak antara pengembang dengan pembeli rumah sampai saat ini belum ada.

Sebagaimana dapat dibaca pada alinea terakhir dari perjanjian umum tentang Undang-undang Perlindungan Konsumen ternyata pemerintah masih memberikan kesempatan lahirnya ketentuan-ketentuan yang akan datang untuk melindungi konsumen karena Undang-undang No. 8 Tahun 1999 merupakan payung yang mengintegrasikan dan memperkuat penegakan hukum di bidang perlindungan konsumen.

---

<sup>4</sup> Hasanudin Rahman, *Legal Drafting*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 134.

<sup>5</sup> Badrulzaman, *op.cit*, hal. 35.

Walaupun sudah diberlakukan Undang-undang perlindungan konsumen namun di Indonesia perjanjian standar yang substansinya mencantumkan klausula eksonerasi kenyataannya sudah merambah sektor bisnis namun dari kajian akademik oleh pakar hukum memandangnya secara yuridis masih kontroversial eksistensinya.<sup>6</sup>

Dalam praktek jual-beli perumahan pada umumnya bentuk perjanjian standar yang oleh pengusaha *real estate* senantiasa dipandang sebagai model yang ideal, praktis dan sekaligus siap pakai sesuai dengan rumus efisiensi yang sangat didambakan diantara kalangan mereka.

Dari kajian hukum ternyata model klausula baku ini masih sering diperdebatkan di satu sisi dengan dalih kebebasan para pihak sesuai dengan asas kebebasan untuk membuat perjanjian sedangkan di sisi lain dengan dalih kebebasan yang dimiliki secara sepihak oleh pelaku usaha adalah melanggar hak konsumen. Walaupun pada dasarnya para pihak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian namun konsep dasar keseimbangan antara pelaku pihak dalam membuat perjanjian merupakan konsep yang tidak dapat ditawar.

Bermunculan berbagai model kontrak baku dalam masyarakat sudah menjadi polemik tentang eksistensinya apalagi di dalam model kontrak baku tersebut didalamnya selalu mencantumkan syarat-syarat eksonerasi. Model perjanjian baku yang berklausula eksonerasi tersebut dibuat oleh salah satu pihak yang mempunyai kedudukan ekonomi kuat seperti pelaku usaha *real estate* yang berhadapan dengan kedudukan konsumen dalam posisi yang

---

<sup>6</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 119.

lemah. Dalam pola hubungan yang demikian itu pihak yang ekonominya lemah hanya mempunyai 2 pilihan yaitu menerima dengan segala macam persyaratan yang adhesi atau menolaknya sama sekali.

Sesuai dengan uraian di atas keberadaan model perjanjian baku sampai sekarang ini masih menjadi persoalan hukum khususnya hukum perdata di bidang perjanjian dan di pihak lain model perjanjian baru tersebut berhadapan dengan hak-hak konsumen bahkan disinyalir melanggar hak-hak konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-undang perlindungan konsumen maka dipandang sangat penting serta sangat menarik perhatian untuk diadakan penelitian.

## **B. PERMASALAHAN**

Dari uraian yang terdapat dalam latar belakang di atas permasalahan yang dapat diungkap adalah sebagai berikut :

- 1) Apakah kontrak baku jual-beli perumahan yang terdapat dalam klausula eksonerasi melanggar ketentuan klausula baku sebagaimana di atur dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen.
- 2) Bagaimana penyelesaiannya jika terjadi wanprestasi kontrak baku dalam jual beli perumahan yang terdapat dalam klausula eksonerasi ?

### **C. TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui adanya persyaratan-persyaratan yang terdapat dalam perjanjian standar jual-beli rumah dibuat oleh pebisnis *real estate* sah ataukah tidak sah ditinjau dari hukum perjanjian.
2. Untuk mengetahui bahwa klausula eksonerasi yang tercantum dalam perjanjian standar melanggar ataukah tidak ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen.

### **D. MANFAAT**

Adapun manfaat yang dapat diharapkan melalui hasil penelitian ini adalah :

- a. Akan berguna bagi pengembangan khasanah dan pendalaman ilmu pengetahuan hukum terutama sekali standar kontrak yang mengandung klausula eksonerasi sehingga pebisnis *real estate* tidak dapat melepaskan tanggung jawabnya begitu mudahnya terhadap pembeli khususnya dan konsumen pada umumnya.
- b. Akan berguna sebagai kontribusi pemikiran bagi pengambilan kebijaksanaan untuk menghadapi persoalan yang muncul dalam perjanjian baku jual-beli rumah dan penegakkan hukum dalam praktek jual-beli perumahan.



## **E. SISTEMATIKA PENELITIAN**

Untuk memudahkan penulisan tesis ini maka sistematikanya disusun sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab pendahuluan ini diuraikan tentang latar belakang, permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penelitian.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini dijelaskan mengenai tinjauan umum tentang perjanjian terdiri dari : pengertian perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, syarat-syarat sahnya perjanjian, unsur-unsur perjanjian, perjanjian baku, implikasi asas perjanjian pada perjanjian baku jual beli perumahan; perlindungan konsumen dan klausula eksonerasi yang meliputi : asas-asas dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen, pengertian konsumen dan pelaku usaha, hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha serta kontrak baku berklausula eksonerasi.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini menguraikan tentang penelitian kepustakaan, penelitian lapangan, cara pengambilan sampel, jenis data, alat pengumpulan data dan analisa data.

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini diuraikan mengenai kontrak baku jual beli perumahan dalam klausula eksonerasi yang melanggar klausula baku dan penyelesaian jika terjadi wanprestasi kontrak baku dalam pelaksanaan jual beli perumahan klausula eksonerasi.

#### **BAB V PENUTUP**

Pada bab ini akan diuraikan kesimpulan dan penyampaian saran-saran.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Pengertian perjanjian secara otentik yang dirumuskan oleh pembentuk Undang-undang sebagaimana terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Terhadap rumusan tersebut Badruzaman, berpendapat bahwa walaupun definisi perjanjian tersebut sudah otentik namun rumusannya disatu sisi adalah tidak lengkap karena hanya menekankan pada perjanjian sepihak saja dan di sisi lain terlalu luas karena dapat mengenai hal-hal yang berhubungan dengan janji kawin yaitu sebagai perbuatan yang terdapat dalam bidang hukum keluarga.<sup>7</sup>

Akibat dari pada tidak lengkap dan terlalu luasnya rumusan perjanjian yang diberikan oleh pembentuk Undang-undang tersebut di atas akibatnya muncullah berbagai pandangan sebagai doktrin tentang definisi yang diberikan oleh para penulis hukum.

Subekti, berpendapat bahwa suatu persetujuan atau perjanjian itu adalah suatu peristiwa di mana seorang, berjanji kepada seorang lain atau dimana dan orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Badruzaman, loc. cit, hal. 18.

<sup>8</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta, PT. Intermasa, 2001), hal. 1.

Tim Penyusun Ketrampilan Perencanaan Hukum, berpendapat bahwa perjanjian itu adalah kesepakatan yang bertimbal balik di antara dua pihak atau lebih yang memuat persyaratan-persyaratan tertentu mengenai suatu obyek tertentu yang melahirkan persetujuannya di antara para pihak-pihak itu.

Disamping kedua definisi di atas yang menekankan perjanjian sebagai melahirkan kewajiban secara bertimbal balik yang belum nampak aspek hukumnya ada juga yang memberikan definisi lebih luas bahwa kontrak itu adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan di antara dua orang atau lebih pihak yang dapat menimbulkan, memodifikasi atau menghilangkan hubungan hukum.<sup>9</sup>

Dari definisi di atas intinya adalah persetujuan itu adalah sebuah janji antara dua orang atau lebih yang melahirkan ikatan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu demi kepentingan para pihak. Kamus Hukum Indonesia, memberikan arti terhadap kontrak sebagai persetujuan yang bersanksi hukum antara dua orang atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan kegiatan.<sup>10</sup>

Dari berbagai definisi tersebut di atas menurut hemat kami bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya dengan satu orang atau lebih yang bertujuan untuk melahirkan, memodifikasi atau mengakhiri hubungan hukum yang terletak di bidang harta kekayaan.

---

<sup>9</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1994), hal. 4.

<sup>10</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum Indonesia*, (Jakarta : PT. Asdi Mahasatya, 2002), hal. 228.

## **2. Asas-asas Hukum Perjanjian**

Beberapa pemikiran mengenai sistem hukum nasional yang akan datang menyatakan bahwa asas itu adalah suatu pemikiran yang luas yang dipakai sebagai asas melalui abstraksi dari satu atau beberapa aturan hukum, abstraksi maksudnya adalah sesuatu yang telah dilepaskan dari ciri-ciri khusus karena sifatnya khusus itu dipisahkan sehingga yang tinggal hanyalah sesuatu yang sifatnya umum.

Ada berbagai asas yang paling menonjol serta diakui oleh para pakar hukum perdata yang menjadi kerangka acuan dalam setiap membuat perjanjian pada umumnya yaitu<sup>11</sup> :

- a. Asas kebebasan berkontrak adalah kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian baik mengenai bentuk maupun isinya. Asas ini juga disebut asas otonom yaitu adanya kewenangan mengadakan hubungan hukum yang mereka pilih di antara mereka. Asas kebebasan berkontrak ini berhubungan dengan isi perjanjian (vide Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata).
- b. Asas konsensualisme adalah suatu persetujuan kehendak yang berhubungan dengan lainnya suatu perjanjian (vide Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata).
- c. Asas kekuatan mengikat / kepastian hukum adalah setiap perjanjian yang dibuat secara sah sebagai Undang-undang artinya perjanjian itu dapat dipaksakan bilamana salah satu pihak tidak memenuhi

---

<sup>11</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta : Liberty, 1998), hal.97.

kewajibannya. Asas kekuatan mengikat atau asas kepastian hukum ini berhubungan dengan akibat perjanjian (vide Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara).

Ada beberapa asas selain di atas,<sup>12</sup> :

- a. Asas persamaan hukum adalah menempatkan para pihak dalam persamaan derajat walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kepercayaan, dan lainnya. Kedua belah pihak dalam perjanjian harus saling hormat menghormati dalam pemenuhan perjanjian.
- b. Asas keseimbangan adalah bahwa kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi namun kreditur dan debitur dibebankan untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik.
- c. Asas moral adalah faktor-faktor yang memberi motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum didasarkan pada moral (kesusilaan) sebagai panggilan dari hati nuraninya.
- d. Asas kepatuhan adalah asas yang berhubungan dengan isi perjanjian artinya melalui asas ini ukuran adanya hubungan hukum ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.
- e. Asas kebiasaan adalah asas bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas akan tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.

---

<sup>12</sup> Badrulzaman, *op. cit.* hal. 41-44.

Semua asas di atas ternyata dapat dikembalikan pada tiga asas<sup>13</sup> :

- a. Yang berhubungan dengan lahirnya suatu perjanjian yaitu mencakup : asas konsesualisme, asas persamaan hukum, asas keseimbangan dan asas kebiasaan.
- b. Yang berhubungan dengan akibat perjanjian mencakup asas kekuatan mengikat/kepastian hukum, asas moral dan asas kepatutan.
- c. Yang berhubungan dengan isi dari perjanjian adalah mencakup asas kebebasan untuk membuat perjanjian atau otonom.

### **3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian**

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu :

- a. Adanya Kesepakatan Mengikat Diri

Pengertian sepakat dapat dimaknai sebagai pernyataan kehendak yang disetujui diantara para pihak dimana pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran sedangkan pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi.<sup>14</sup>

Dalam memberikan pernyataan kehendak baik pihak yang menawarkan maupun yang menerima tawaran harus dengan kehendak yang bebas artinya pernyataan kehendak itu harus diberikan secara bebas sempurna. Pasal 1321 KUHPerdara menegaskan bahwa tidak ada sepakat yang sah jika

---

<sup>13</sup> Sudikno Mertokusumo, *op. cit.*, hal. 24.

<sup>14</sup> Badruzaman, *Komposisi Hukum Perikatan*, (Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 74.

sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Terjadinya kekhilafan bila satu pihak keliru tentang hal-hal pokok yang diperjanjikan atau keliru terhadap sifat penting obyek perjanjian atau keliru tentang orang dengan siapa dibuatnya perjanjian. Penipuan terjadi jika salah satu pihak dengan cara sengaja memberikan keterangan yang palsu kemudian disertai tipu muslihat sehingga pihak yang akan diajak melakukan perjanjian menjadi terpengaruh untuk memberikan persetujuannya. Demikian pula paksaan telah terjadi jika salah satu pihak menyetujui suatu perjanjian karena ancaman ataupun ditakuti secara psikis.

Dalam perkembangannya penyalahgunaan keadaan dapat juga dijadikan alasan yang menyebabkan kesepakatan tidak sempurna atau mengandung cacat yang mempengaruhi syarat-syarat subyektif perjanjian.

Untuk dapat mengetahui latar belakang penyalahgunaan keadaan tersebut, maka dapat dibedakan menjadi 2 yaitu <sup>15</sup>:

- 1) Penyalahgunaan karena keadaan keunggulan ekonomi;
- 2) Penyalahgunaan karena keadaan keunggulan kejiwaan.

Untuk menentukan ada tidaknya penyalahgunaan keadaan ada 2 unsurnya yaitu :

- 1) Adanya kerugian yang diderita oleh salah satu pihak;
- 2) Adanya penyalahgunaan kesempatan oleh para pihak pada saat terjadinya perjanjian.

---

<sup>15</sup> Agus Yudha Hernoko, *Kebebasan Berkontrak Dalam Kontrak Standard*, (Surabaya, Karya Abditama, 2000), hal. 103.



Untuk memberi indikasi adanya penyalahgunaan keadaan tersebut diperlukan adanya 4 syarat yaitu :

- a. Syarat-syarat yang diperjanjikan tidak masuk akal, tidak patut, bertentangan dengan kemanusiaan;
- b. Pihak debitur dalam keadaan tertekan;
- c. Debitur (konsumen) tidak memiliki pilihan lain kecuali menerima isi perjanjian walaupun dirasakan memberatkan;
- d. Hak dan kewajiban kedua belah pihak sangat tidak seimbang.

Dalam transaksi pengadaan perumahan kesepakatan itu dianggap terjadi setelah ditandatanganinya formulir yang dibakukan berupa model perjanjian jual-beli rumah dan tanah tersebut tanpa memperhatikan kedudukan ekonomi atau posisi tawar menawar dari pada pembeli.

#### b. Cakap untuk Membuat Perjanjian

Setiap subyek hukum yang akan mengikatkan dirinya dalam suatu hubungan hukum yang mempunyai akibat hukum harus sudah mempunyai kecakapan bertindak dalam hukum. Menurut Pasal 1329 KUHPdata setiap orang dinyatakan cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Selajutnya yang dinyatakan tidak cakap membuat perikatan-perikatan oleh Pasal 1330 KUHPdata ditetapkan bagi orang-orang yang belum dewasa sebagaimana ditentukan oleh Pasal 330 KUHPdata, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan yaitu mereka yang sudah dewasa namun tidak mempunyai kemampuan untuk mengurus dirinya sendiri dan harta kekayaannya karena keadaan jiwanya dan orang-orang

perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963 tanggal 4 Agustus 1963, sudah mencabut tentang ketidakwenangan seorang istri untuk bertindak melakukan perbuatan-perbuatan hukum.

Sehubungan dengan kecakapan sebagai syarat sahnya perjanjian Subekti, menyatakan secara tegas bahwa dari sudut rasa keadilan setiap orang yang mengikat diri dalam perjanjian harus sungguh-sungguh menginsyafi tanggung jawab yang dipikul dan dari sudut ketertiban hukum orang yang mengikatkan diri tersebut mempertaruhkan harta kekayaannya.<sup>16</sup>

Mempertaruhkan harta kekayaan bilamana ditinjau dari Pasal 1131 dan 1132 KUHPdata merupakan asas solvabilitas yang ada pada setiap subyek hukum dalam melakukan perikatan-perikatan. Inti dari pasal yang disebut pertama adalah menentukan segala harta kekayaan baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan-perikatan perseorangan. Selanjutnya pasal yang disebut belakangan menentukan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan padanya.

---

<sup>16</sup> Subekti, *op. cit*, hal. 17.

c. Suatu Hal Tertentu

Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi terhadap obyek tertentu dari kontrak terutama sekali bilamana obyek perjanjian tersebut berupa barang sebagai berikut :

- 1) Barang yang merupakan obyek kontrak tersebut haruslah barang yang dapat diperdagangkan (vide Pasal 1332 KUHPerdata).
- 2) Barang tersebut dapat juga terdiri dari barang yang baru akan ada dikemudian hari (vide Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdata).
- 3) Pada saat kontrak ditutup paling tidak barang tersebut ditentukan jenisnya (vide Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdata).
- 4) Jumlah barang boleh tidak ditentukan pada saat kontrak dibuat akan tetapi jumlah tersebut dikemudian hari dapat ditentukan atau dihitung (vide Pasal 1333 ayat (2) KUHPerdata).

Dalam perjanjian jual-beli rumah dan tanah pada waktu transaksi disepakati rumah sebagai obyek perjanjian yang dimaksudkan oleh para pihak belum dibangun. Rumah akan mulai dibangun oleh pengembang bila konsumen telah melakukan pembayaran uang tanda jadi. Jadi dalam hal ini rumah sebagai obyek perjanjian termasuk sebagai barang yang baru akan ada dikemudian hari.

d. Suatu Sebab yang Halal

Pembentukan Undang-undang tidak memberikan rumusan terhadap pengertian sebab itu dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata walaupun kata sebab itu sendiri sering kali digunakan dalam ketentuan pasal-pasal

seperti dapat dilihat dalam Pasal 1335, 1336 dan 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal 1335 KUHPerdata menentukan suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.

Selanjutnya Pasal 1336 KUHPerdata menentukan jika tak dinyatakan sesuatu sebab tetapi ada suatu sebab yang halal ataupun jika ada suatu sebab lain dari pada yang dinyatakan persetujuannya namun demikian adalah batal. Terakhir Pasal 1337 KUHPerdata menentukan suatu sebab adalah terlarang jika dilarang oleh Undang-undang, atau jika berlawanan dengan kesusilaan baik dan ketertiban umum. Dari ketiga pasal di atas tidak ada satupun kata yang dapat dimaknai yang dapat memberikan keterangan yang jelas tentang sebab atau kausa yang dimaksudkan oleh Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdata. Oleh karena itu para pakar dan penulis hukum perdata memberikan pendapatnya sebagai doktrin yang juga dipandang sebagai sumber hukum formal.

Yang dimaksudkan dengan sebab itu tiada lain dari pada isi perjanjian bukanlah hubungan sebab akibat sebagaimana dapat ditemukan dalam ajaran kausalitet dan juga pengertian kausa itu bukan sebagai motivasi yang mendorong seseorang untuk mengadakan perjanjian.<sup>17</sup>

Kausa itu dibedakan menjadi 2 yaitu kausa obyektif dan kausa subyektif yang dalam hal ini dimaksudkan adalah kausa yang obyektif,

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hal. 19.

sementara kausa yang subyektif disebut dengan motif tidak ada relevansinya dengan suatu kontrak.<sup>18</sup>

Yurisprudensi sebagai salah satu sumber hukum formal di Indonesia memberikan arti terhadap kausa itu adalah isi ataupun maksud dari perjanjian itu sendiri.<sup>19</sup>

Dari berbagai pendapat dan yurisprudensi di atas dapat disimpulkan bahwa kausa itu adalah kausa yang obyektif yaitu diartikan sebagai isi ataupun maksud dari para pihak untuk melahirkan perjanjian.

#### **4. Unsur-Unsur Perjanjian**

Sehubungan dengan syarat-syarat untuk sahnya perjanjian sebagaimana dibedakan beberapa bagian dari perjanjian menjadi bagian inti dan bagian yang tidak inti. Bagian inti disebut dengan bagian *essentialia* dan bagian yang tidak inti terdiri dari bagian *naturalia* dan *aksidentialia*. Bagian *essentialia* adalah bagian inti yang merupakan sifat yang harus ada dalam setiap perjanjian misalnya adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, obyek tertentu dan kausa yang dibolehkan oleh hukum sebagaimana dirumuskan melalui Pasal 1320 KUHPerdata. Bagian *naturalia* adalah bagian yang merupakan sifat bawaan dari perjanjian sehingga secara diam-diam dan tidak perlu diperjanjikan misalnya menanggung bahwa tidak ada cacat yang tersembunyi dari benda yang dijadikan obyek dalam perjanjian. Bagian *aksidentialia* adalah bagian yang merupakan sifat yang melekat dan baru ada

---

<sup>18</sup> Munir Fuady, *op.cit*, hal. 72.

<sup>19</sup> Badrulzaman, *op.cit*, hal. 81.

dalam perjanjian bila secara tegas diperjanjikan oleh para pihak misalnya mengenai penetapan domisili, cara dan tempat pembayaran atau cara dan tempat penyerahan barang.<sup>20</sup>

## **5. Perjanjian Baku**

Pemerintah Indonesia secara resmi melalui Undang-undang No. 8 Tahun 1999 menggunakan istilah klausula baku sebagaimana dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-undang Perlindungan Konsumen. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Arti dan perjanjian standar itu perjanjian yang hampir seluruh klausula-klausula dibakukan oleh pemakainya dan pihak lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Adapun yang belum dibakukan adalah beberapa hal lainnya yang sifatnya sangat spesifik dari obyek yang diperjanjikan. Dengan demikian perjanjian standar adalah perjanjian yang ditetapkan secara sepihak oleh produsen/pelaku usaha/penjual yang mengandung ketentuan yang berlaku umum (massal) sehingga pihak konsumen hanya mempunyai 2 pilihan saja yaitu menyetujui atau menolaknya *real estate*.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hal. 74.

<sup>21</sup> Shidarta, *op. cit*, hal. 120.

Ciri-ciri secara umum *standard contract* sebagai berikut : *standard contracts* disiapkan terlebih dahulu secara massal, isinya ditentukan secara pihak oleh pihak yang kuat kedudukan ekonominya, debitur selalu menerimanya karena terdesak oleh kebutuhannya, bentuknya tertentu, konsumen tidak ikut menentukan isi perjanjian, konsumen hanya mempunyai pilihan untuk menerima atau tidak menerima.<sup>22</sup>

Pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa implikasinya dalam transaksi perjanjian jual-beli perumahan adalah memenuhi ciri-ciri perjanjian baku yaitu :

a. Bentuk perjanjian tertulis

Yang dimaksud dengan perjanjian disini adalah perjanjian berupa naskah perjanjian secara keseluruhan dan dokumen bukti perjanjian yang memuat syarat-syarat baku. Kata-kata ataupun kalimat berupa pernyataan kehendak yang dimuat dalam syarat-syarat baku dibuat secara tertulis berupa akte dibawah tangan. Karena dibuat secara tertulis maka perjanjian yang memuat syarat-syarat baku tersebut selalu menggunakan kata-kata ataupun susunan kalimat yang teratur dan sangat rapi.

b. Format perjanjian dibakukan

Sebuah format perjanjian meliputi model, rumusan ataupun ukuran format ini dibakukan yaitu sudah ditentukan modelnya, perumusannya maupun ukurannya sehingga tidak dapat diganti, diubah dibuat dengan cara lain karena sudah tercetak. Model perjanjian dapat berupa naskah

---

<sup>22</sup> Badruzaman, *KUHPerdata Buku II Tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*, (Bandung: Alumni, 1983), hal. 11.

perjanjian secara lengkap atau blangko formulir yang dilampiri dengan naskah syarat-syarat perjanjian atau dokumen bukti perjanjian yang memuat syarat-syarat baku. Rumusan syarat-syarat perjanjian dibuat secara rinci dengan menggunakan nomor atau pasal-pasal atau dibuat secara singkat berupa klausula-klausula tertentu yang mengandung arti tertentu yang hanya dipahami oleh pengusaha, sedangkan bagi konsumen akan sulit memahami dalam waktu yang singkat.

c. Syarat-syarat perjanjian ditentukan oleh pengusaha

Syarat-syarat perjanjian yang merupakan wujud pernyataan kehendak ditentukan secara sepihak oleh pengusaha ataupun organisasi pengusaha. Oleh karena syarat-syarat ini ditentukan sepihak oleh pengusaha maka cenderung sifatnya akan lebih menguntungkan pengusaha dari pada konsumen. Hal inipun dapat dilihat dari syarat-syarat eksonerasi berupa pembebasan tanggung jawab pengusaha serta tanggung jawab itu dirumuskan menjadi beban bagi konsumen. Penentuan secara sepihak oleh pengusaha dapat diketahui melalui format perjanjian yang sudah siap pakai, sedangkan konsumen cukup menandatangani bila konsumen menyetujuinya.

d. Konsumen hanya menerima atau menolak

Bilamana konsumen bersedia menerima syarat-syarat perjanjian yang disodorkan kepadanya maka ia wajib menandatanganinya. Penandatanganan tersebut menunjukkan bahwa konsumen bersedia untuk memikul tanggung jawab walaupun ia sesungguhnya keberatan dengan



syarat-syarat yang ditetapkan secara sepihak tersebut. Jika konsumen tidak setuju dengan syarat-syarat yang disodorkan itu iapun tidak boleh melakukan perubahan terhadap syarat baku.

e. Perjanjian baku menguntungkan pengusaha

Di dalam perjanjian tertulis yang dibakukan, syarat-syarat bakunya dimuat secara lengkap dalam naskah perjanjian atau ditulis sebagai lampiran yang tidak terpisah dari formulir perjanjian atau ditulis dalam dokumen bukti perjanjian. Dengan demikian dapat diketahui bahwa perjanjian baku yang dirancang secara sepihak menguntungkan pengusaha dalam hal : efisiensi biaya, waktu dan tenaga. Perjanjian yang dibakukan sangat praktis karena sudah tersedia naskah siap pakai, penyelesaian transaksi relatif singkat, homogenitas perjanjian yang dibuat dalam jumlah yang banyak.

## **6. Implikasi Asas Perjanjian pada Perjanjian Baku Jual Beli**

### **Perumahan**

Dalam implikasi penggunaan perjanjian baku pada hukum perjanjian terdapat 3 asas yang paling utama yaitu asas kebebasan untuk mengadakan perjanjian, asas konsensualisme dan asas kekuatan mengikat.

Adapun implikasi penggunaan perjanjian baku pada beberapa asas hukum perjanjian yaitu :

a. Asas kebebasan mengadakan perjanjian

Asas kebebasan ini dapat dimaknai dengan mengabstraksikan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang

dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang. Kata semua dapat dimaknai sebagai kata yang menunjukkan bahwa semua orang dapat mewujudkan kehendaknya secara nyata untuk mengikatkan dirinya dalam suatu bentuk perjanjian. Oleh karena kebebasan diberikan kepada setiap orang sebagai para pihak dalam perjanjian yang dibuatnya maka asas ini sering juga disebut dengan asas *party otonom*.

Namun kini dalam prakteknya makna kebebasan berkontrak dalam perjanjian baku itu sendiri sudah dibatasi karena tidak ada lagi kebebasan untuk menetapkan bentuk perjanjian, kebebasan untuk menetapkan isi perjanjian, kebebasan untuk menetapkan cara membuat perjanjian dan yang tinggal hanya kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian dan kebebasan untuk memilih dengan siapa akan membuat perjanjian.

#### b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme yang diabstraksi melalui Pasal 1320 ayat (1) KUHPdata mengandung arti bahwa kata sepakat itu dimaknai sebagai saat yang sangat menentukan lahirnya perjanjian diantara para pihak. Dalam perjanjian baku asas ini harus mendapatkan penegasan mengenai apa yang sesungguhnya disepakati oleh para pihak. Bilamana dapat diterima mengenai asas *freedom of entrance* di atas maka yang perlu disepakati oleh para pihak adalah : 1.adanya kehendak untuk menutup suatu perjanjian baku; 2. adanya para pihak yang menutup perjanjian itu sendiri. Dari lima kebebasan yang terdapat dalam asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian hanya 2 kebebasan yang ternyata adalah dalam perjanjian baku yaitu

kebebasan untuk membuat perjanjian ataupun tidak membuat perjanjian dan kebebasan untuk memilih dengan siapa akan ditutupnya perjanjian tersebut.

Dalam perjanjian baku mengenai kebebasan untuk menetapkan bentuk perjanjian, kebebasan untuk menetapkan isi perjanjian dan kebebasan untuk menetapkan cara membuat perjanjian, sesungguhnya para pihak tidak ada menyepakati secara bebas.

Dengan demikian dalam perjanjian baku ketiga hal tersebut disepakati secara terpaksa oleh salah satu dari para pihak terutama oleh para pihak yang posisi tawarnya lemah. Dalam hukum perjanjian pada umumnya demikian pula dalam ketentuan yang terdapat dalam KUHPerdara, kesepakatan dianggap tidak ada bila ternyata sepakat itu lahir karena khilaf (*dwaling*), adanya penipuan (*bedrog*) dan paksaan (*dwang*). Khilaf itu dapat terjadi terhadap hal-hal pokok yang diperjanjikan, sifat penting obyek perjanjian dan orang dengan siapa dibuat perjanjian. Penipuan bila salah satu pihak dengan sengaja memberi keterangan palsu disertai tipu muslihat agar pihak lawan memberikan persetujuannya. Paksaan terjadi bila salah satu pihak menyetujui perjanjian karena diancam atau ditakuti secara psikis atau rohaniah. Dalam perjanjian baku terdapat keterpaksaan sehingga secara yuridis materiil perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur kesepakatan. Dengan demikian sepanjang perjanjian itu tidak dimintakan pembatalannya maka perjanjian baku yang mengandung unsur keterpaksaan tersebut secara yuridis formal masih berlaku dan mempunyai kekuatan mengikat diantara para pihak. Dari uraian di atas dapat pula disimpulkan bahwa asas konsensualisme dianggap

eksis dalam perjanjian baku selama tidak dimintakan pembatalannya oleh para pihak terhadap perjanjian baku tersebut.

c. Asas kekuatan mengikat

Dalam asas hukum pada umumnya dikenal asas *pacta sunt servanda* yaitu para pihak berkewajiban mentaati isi dan syarat perjanjian yang telah ditetapkan bersama tidak hanya dari kewajiban sisi moral melainkan sebagaimana kewajibannya mentaati Undang-undang. Asas ini lahir serta disusun dalam suasana asas kebebasan dalam membuat perjanjian sehingga sangat wajar apapun yang telah disepakati oleh para pihak maka para pihak juga harus menghormati dan mentaatinya. Menyimak beberapa arti kebebasan dalam asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) bila kelima unsur yang terdapat dalam asas kebebasan berkontrak itu tidak semuanya dipenuhi maka secara yuridis materiil tidak dapat dikatakan bahwa isi dan syarat-syarat perjanjian harus ditaati oleh para pihak.

Akan tetapi jika menganut asas *freedom of entrance* yaitu hanya memenuhi 2 unsur kebebasan yaitu kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian dan kebebasan untuk memilih dengan siapa akan ditutupnya perjanjian, maka perjanjian dapat dianggap mengikat sebagai sebuah Undang-undang serta ditaati oleh para pihak.

**B. Perlindungan Konsumen dan Klausula Eksonerasi**

Dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1999 ditetapkan beberapa asas yang mengayomi serta memberikan perlindungan baik kepada pelaku usaha maupun konsumen.

## **1. Asas-asas Dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen**

Perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 asas yang relevan dalam pembangunan nasional, yaitu :

- a. Asas manfaat maksudnya adalah untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.

Menyimak asas di atas dapat dimaknai pembentuk Undang-undang tentang perlindungan konsumen ternyata sependapat dengan teori Jeremy Betham melalui penganalogian yang mengajarkan bahwa memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan adalah memberikan juga kebahagiaan yang terbesar untuk jumlah yang terbanyak sebagaimana tujuan hukum yang dikemukakannya.<sup>23</sup>

- b. Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil. Keadilan artinya memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi bagian atau haknya termasuk juga didalamnya adalah apa yang menjadi haknya atau bagiannya pembeli rumah yang akan menjadi konsumen akhir.

Asas keadilan yang dianut oleh pembentuk Undang-undang tentang perlindungan konsumen ini adalah justifikasi dari apa yang diperkenalkan

---

<sup>23</sup> Dudu Duswara Machmudin, *Pengantar Ilmu Hukum Sebuah Sketsa*, (Bandung : Refika Aditama, 2001), 26.

oleh Aristoteles melalui teori etis yang maknanya bahwa keadilan jangan dipandang sebagai penyamarataan melainkan bukan penyamarataan yang kemudian dalam teorinya dijabarkan lebih lanjut mengenai keadilan distributif dan komutatif.

- c. Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materiil maupun spiritual. Pengembang yang sudah mempunyai kemampuan ekonomi jauh lebih besar serta mempunyai posisi tawar yang dominan sudah seharusnya memperhatikan posisi tawar yang lemah dari pembeli. Pelaku usaha tidak hanya memperhatikan dari segi keuntungan belaka namun juga memperhatikan kemampuan dari pembeli pada umumnya dan konsumen perumahan pada khususnya.

Asas keseimbangan dapat diproyeksikan lebih ke bawah lagi sehingga dapat dikemukakan asas yang lebih rinci yaitu : a. asas perlindungan konsumen yaitu asas untuk melindungi konsumen terhadap mutu produk barang/jasa dari produsen yang tidak tanggung jawab misalnya membahayakan kesehatan, mutu di bawah standar, penipuan atau pemaksaan kehendak karena secara ekonomis produsen lebih kuat; b. asas kebebasan berkontrak yang merupakan salah satu hak asasi yang perlu ditegakkan agar tidak terjadi pemaksaan dari pihak yang satu terhadap pihak yang lain yang terutama sekali produsen tertentu kepada konsumen; c. asas perlindungan terhadap kepentingan publik/umum yaitu masyarakat umum yang awam dalam hukum perlu dilindungi terhadap itikad buruk

pelaku usaha umumnya atau produsen khususnya, sehingga perlu adanya syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh perusahaan yang akan menawarkan produknya kepada masyarakat.

Melalui asas keseimbangan ini Undang-undang perlindungan konsumen berupaya memberikan keseimbangan kedudukan dari ketiga unsur yang ada yaitu antara konsumen, produsen dan pemerintah yang tujuannya adalah mewujudkan tujuan bersama yaitu kesejahteraan umum/rakyat. Perjuangan lembaga konsumen dalam mewujudkan motto 3 M yaitu melindungi konsumen, menjaga martabat produsen dan membantu pemerintah kini mendapat porsi sebagai sebuah asas dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen.

- d. Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberika jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan jasa yang dikonsumsi atau digunakan.

Asas ini adalah ditarik dari uraian tentang tanggung jawab produsen terhadap produksinya, karenanya konsumen berhak untuk mendapatkan perlindungan terhadap pemasaran barang dan jasa yang membahayakan bagi kesehatan dan keamanan tubuh manusia.

Selanjutnya jika ditinjau dari tanggung jawab produk (*product liability*) dulu orang berkata biarkanlah pembeli yang harus waspada (*caveat emptor*) kini sudah menjadi kebalikannya biarkanlah penjual yang harus

waspada (*caveat vendor*), merupakan tanggung jawab pelaku usaha atas produknya yang membahayakan keamanan dan keselamatan konsumen.

- e. Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyalahgunaan perlindungan konsumen serta menjamin kepastian hukum. Asas ini berkaitan dengan teori utilitas dikatakan bahwa dalam ketertibanlah setiap orang akan mendapat kesempatan untuk mewujudkan kebahagiaan karena apabila kepastian hukum terabaikan maka ketertiban niscaya akan terganggu.<sup>24</sup>

## **2. Pengertian Konsumen dan Pelaku Usaha**

Penelusuran yang dilakukan terhadap ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUHPerdara maupun KUHDagang tidak ada ditemukan istilah konsumen dalam KUHPerdara yang ditemukan hanyalah istilah pembeli (Pasal 1457 KUHPerdara), penyewa (Pasal 1548 KUHPerdara), peminjam (Pasal 1754 KUHPerdara), penitip (Pasal 1694 KUHPerdara). Demikian pula halnya dalam KUHDagang hanya ditemukan istilah tertanggung (Pasal 246 KUHD), penumpun (Pasal 341 KUHD). Ditinjau secara harfiah konsumen dapat diartikan sebagai seseorang yang membeli barang atau menggunakan jasa atau setiap orang yang menggunakan produk baik yang meliputi barang maupun jasa. Bertitik tolak dari definisi di atas maka di satu sisi substansinya sangat sempit karena konsumen diartikan bagi seseorang yang mendapatkan barang dari membeli saja dan juga di sisi lain definisi di atas memberikan

---

<sup>24</sup> Dudu Duswara Macmudin, *op. cit.*, hal. 27.



pengertian dalam arti yang lebih luas karena tidak membedakan antara konsumen akhir dan konsumen antara.

Konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup pribadi, keluarga atau rumah tangganya dan tidak untuk keperluan komersial. Dari definisi ini konsumen diartikan lebih luas karena seseorang yang mendapatkan barang itu tidak hanya dari proses pembelian saja serta disisi lain konsumen pengertiannya dibatasi yaitu konsumen dalam arti konsumen akhir dan bukan konsumen antara maka barang-barang yang pada awalnya dibeli dijadikan bahan baku dan setelah mengalami proses menghasilkan produk baru dengan tujuan dikomersilkan. Dari kalangan bisnis periklanan atau yang disebut tata Krama dan Tata Cara Periklanan Indonesia (Kode Etik Periklanan) menyatakan bahwa konsumen merupakan individu yang pada akhirnya memakai barang dan jasa atau menganut paham serta gagasan yang ditawarkan melalui iklan. Definisi ini sangat sempit karena hanya individu akhir yang memakai barang melalui iklan saja yang disebut konsumen.

Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pada Pasal 1 angka 2 dinyatakan konsumen ialah setiap orang memakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Dalam penjelasan pasal demi pasal dari Undang-undang perlindungan konsumen dikatakan bahwa di dalam kepustakaan ekonomi dikenal istilah konsumen akhir dan konsumen antara. Yang dimaksud dengan

konsumen akhir adalah pengguna pemanfaat akhir dari suatu produk sedangkan yang dimaksudkan dengan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi suatu produk lainnya. Dengan demikian bilamana ditinjau dari segi tujuan konsumen menggunakan produk maka konsumen dibedakan menjadi :

- a. Konsumen akhir yaitu konsumen yang menggunakan produk untuk keperluan pribadi, keluarga dan tidak untuk diperdagangkan.
- b. Konsumen antara yaitu konsumen yang menggunakan produk untuk diperdagangkan kembali.

Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen hanya memberikan perlindungan bagi konsumen akhir. Dari penjelasan pasal demi pasal tersebut ternyata pembentuk Undang-undang hanya meninjau dari tujuan konsumen dalam menggunakan produk sedangkan kata/kalimat “mahluk lain” tidak dapat ditemukan penjelasannya.

Memperhatikan kehidupan sehari-hari kata konsumen adalah merupakan istilah yang langsung maupun tidak langsung melekat pada setiap anggota masyarakat sehingga pada waktu yang tertentu setiap anggota masyarakat adalah merupakan konsumen untuk suatu produk dan dalam waktu yang lain untuk berbagai produk serta bahkan dalam waktu yang relatif panjang ada orang menjadi konsumen secara terus menerus sepanjang hidupnya. Tidak luput dari pandangan kehidupan sehari-hari sering kali fenomena yang terjadi bahwa hubungan antara konsumen dan produsen dalam kedudukan yang tidak seimbang dimana konsumen pada posisi yang lemah

sementara pebisnis pada umumnya termasuk pebisnis property sebagai produsen di bidang perumahan pada posisi yang lebih kuat.

Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tidak menggunakan istilah produsen dalam penyelenggaraan kegiatan usaha melainkan menggunakan istilah yang lebih luas yaitu pelaku usaha. Pasal 1 angka 3 Undang-undang perlindungan konsumen menyatakan bahwa pelaku usaha adalah setiap orang perorangan atau badan usaha baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Penjelasan pasal demi pasal menyebutkan bahwa pelaku usaha yang termasuk dalam pengertian ini adalah perusahaan, koperasi, Badan Usaha Milik Negara, korporasi, importir, pedagang, distributor dan lainnya.

Dari rumusan yang diberikan oleh Undang-undang perlindungan konsumen pembentuk Undang-undang memasukkan beberapa unsur untuk memenuhi kriteria pelaku usaha yaitu : ada subyeknya, bentuk badan hukum, tempat kedudukan badan hukum, bentuk kerja sama, kegiatan yang dilakukan. Pebisnis property yang menjadi subyek penelitian ini semuanya berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas di bidang pemukiman dan perumahan. Dengan menggunakan kalimat “kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi” dapat dimaknai bahwa kegiatan itu tidak terbatas pada pihak-pihak yang memproduksi sesuatu produk saja melainkan juga termasuk semua pihak

yang memasarkan produk itu sampai di tangannya. Produsen termasuk pebisnis property di bidang perumahan dapat disebut sebagai pelaku usaha *real estate* yang sekaligus melakukan kedua kegiatan itu yaitu memproduksi dan memasarkan perumahan kepada konsumen.

*Real estate* sebagai pelaku usaha, adalah perusahaan pembangunan perumahan yang didefinisikan sebagai perusahaan perumahan yang menjalankan usaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang merupakan suatu pemukiman dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas sosial lainnya yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya. *Real estate* mencakup pengertian yang ganda di satu sisi sebagai produsen/pelaku usaha yang memproduksi rumah dan juga sebagai usaha perdagangan yang memasarkan perumahan.<sup>25</sup>

Menurut Pasal 23 ayat (10 huruf a) Kepres No. 16 Tahun 1964 termasuk di dalam pengertian produksi adalah :

- a. Barang yang terdiri dari :
  1. Barang jadi, barang setengah jadi, peralatan, suku cadang, komponen utama dan komponen pembantu;
  2. Bahan baku, bahan pelengkap dan bahan pembantu.
- b. Jasa yang terdiri dari jasa konstruksi, jasa konsultasi, jasa rekayasa, jasa penelitian, jasa angkutan, jasa asuransi.

---

<sup>25</sup> Soekardjo Hardjosoewirjo, *Usaha Real Estate dan Permasalahannya*, Hukum Ekonomi, (Jakarta : UI Press, 1996), hal. 298.

Keberadaan konsumen bagi produsen merupakan sesuatu hal yang mutlak sifatnya. Hubungan antara produsen dan konsumen tidak mungkin dipisahkan karena tanpa adanya konsumen produsen tidak akan mempunyai arti. Demikian pula sebaliknya keberadaan produsen bagi konsumen karena konsumen membutuhkan sesuatu yang dihasilkan oleh produsen. Dalam konteks hukum transaksi antara konsumen dan produsen mempunyai hubungan hukum yang bertimbal balik dalam kaitannya untuk mewujudkan hak dan kewajiban para pihak. Adanya kewajiban di sisi konsumen ada pula hak di sisinya produsen sebaliknya adanya hak pada produsen merupakan kewajiban di sisi konsumen. Dalam hubungan yang demikian itu sudah seharusnya kedua belah pihak ada pada posisi yang berimbang tidak merugikan karena saling mempunyai ketergantungan. Oleh karena itulah sangat diperlukan pengaturan tentang hak dan kewajiban konsumen disatu sisi dengan hak dan kewajiban produsen/pelaku usaha di sisi lainnya.

### **3. Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pelaku Usaha**

Undang-undang No. 8 Tahun 1999 secara sangat rinci menentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak baik konsumen maupun produsen.

Pasal 4 menentukan bahwa hak konsumen meliputi :

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.

- c. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- f. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen.
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Selanjutnya Pasal 5 mengatur tentang kewajiban konsumen yaitu :

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa demi keamanan dan keselamatan.
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa.
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Dalam Pasal 6 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 menentukan hak pelaku usaha adalah :

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang tidak beritikad baik.
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan lainnya.

Selanjutnya pelaku usaha dalam Pasal 7 diwajibkan :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.

- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau jasa yang diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- f. Memberi kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi atas barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

#### **4. Kontrak Baku Berklausula Eksonerasi**

Walaupun Undang-undang Perlindungan Konsumen berusia lebih dari 8 tahun ternyata implementasinya masih belum dapat dilihat secara signifikan. Berbagai ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang tersebut dengan mudah diabaikan.

Salah satu contoh yang sampai saat ini masih terlihat jelas banyak terjadi pelanggaran adalah pada penetapan klausula baku berklausula eksonerasi, yaitu syarat-syarat untuk mengecualikan tanggung jawab.

Pembentukan Undang-undang sendiri tidak memberikan definisi klausula eksonerasi dalam Undang-undang perlindungan konsumen oleh



karena itu untuk selanjutnya dipandang perlu menelusuri berbagai pandangan dari penulis.

Dalam Undang-undang perlindungan konsumen secara tegas maupun tersurat tidak ada mencantumkan istilah syarat eksonerasi tersebut.

Menurut Pasal 1 angka 10 Undang-undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 di dalamnya hanya mengatur tentang klausula baku sebagai setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Selanjutnya Bab V Ketentuan Pencantuman Klausula Baku Pasal 18 menentukan sebagai berikut :

Pasal 18 ayat (1) pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.
- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen.
- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen.
- d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan

segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

- e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen.
- f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa itu.
- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya.
- h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Selanjutnya Pasal 18 ayat (20) Undang-undang Perlindungan Konsumen menentukan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit dilihat atau tidak dapat di baca secara jelas atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

Undang-undang perlindungan konsumen di atas hanya mengenal istilah klausula baku sehingga baik dari ketentuan pasal-pasal nya maupun penjelasan dari pasal demi pasal satupun tidak ada menyebut tentang istilah klausula eksonerasi. Bilamana disimak dengan baik istilah klausula baku sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 1 angka 10 UUPK pembentuk

Undang-undang hanya menekankan pada proses pembuatannya dan itupun prosedurnya hanya ditetapkan secara sepihak sama sekali bukan mengenai isinya. Dengan kata lain pembentuk Undang-undang hanya memberikan kualifikasi terhadap klausula baku tersebut. Padahal bila dikaji lebih mendalam maka pengertian klausula eksonerasi tidak berbicara tentang prosedur pembuatannya melainkan mengenai isinya yang bersifat membebaskan diri dari kewajiban kepada pihak lain dengan cara mengalihkan tanggung jawab atau mengurangi tanggung jawab pelaku usaha. Penjelasan terhadap pasal demi pasal dari Pasal 1 angka 10 Undang-undang Perlindungan Konsumen pembentuk Undang-undang mengatakan secara tegas dengan kalimat pendek “cukup jelas” berhubung tidak adanya definisi tentang syarat eksonerasi secara otentik yang ditetapkan oleh pembentuk Undang-undang maka masih perlu ditinjau beberapa pandangan para pakar.

Klausula eksonerasi yang dicantumkan dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri dari pemenuhan kewajibannya untuk membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas yang terjadi karena ingkar janji ataupun perbuatan melawan hukum.<sup>26</sup>

Dengan memaknai pandangan dari para pakar di atas maka klausula eksonerasi adalah pada dasarnya klausula semacam ini tujuannya adalah untuk membebaskan diri dari tanggung jawab melalui pengalihan tanggung jawab atau mengurangi tanggung jawab dari pihak pelaku usaha terhadap konsumen.

---

<sup>26</sup> Badrulzaman, *op, cit*, hal. 47.

Tiadanya pengertian dan pengaturan klausula eksonerasi secara otentik dalam Undang-undang perlindungan konsumen apakah berarti klausula eksonerasi sama dengan klausula baku tersebut ?

Memperhatikan dengan cermat serta memaknai secara seksama Pasal 18 ayat (1) huruf a khususnya yang berisi tentang pengalihan tanggung jawab dihadapkan pada Pasal 18 ayat (2) dari Undang-undang Perlindungan Konsumen yang berisi tentang larangan pelaku usaha mencantumkan klausula baku yang sulit dimengerti, letaknya sulit dilihat, tidak dapat dibaca secara jelas ataupun pengungkapannya sulit dimengerti. Dikatakannya lebih lanjut makna yang dikandung dalam kedua ketentuan di atas tersebut mempunyai perbedaan arti yang sangat mendasar. Oleh karena itulah kami berpendapat bahwa ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a, b, c, d, e, f, g, h merupakan syarat-syarat eksonerasi yang digunakan oleh pelaku usaha sebagai dalil untuk membebaskan diri dari tanggung jawabnya melalui syarat-syarat pengalihan tanggung jawab ataupun mengurangi tanggung jawabnya terhadap konsumen. Pencantuman syarat eksonerasi oleh pelaku usaha (vide Pasal 18 ayat (1) huruf a sampai h) yang merugikan konsumen menurut Pasal 18 ayat (2) Undang-undang Perlindungan Konsumen dinyatakan batal demi hukum artinya syarat-syarat tersebut dari semula dianggap tidak pernah ada. Ditinjau dari sanksinya bagi pelaku usaha yang mencantumkan klausula baku eksonerasi sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 18 ayat (2) Undang-undang No. 8 Tahun 1999 dapat dikenakan<sup>27</sup> :

---

<sup>27</sup> Sidharta, *op.cit*, hal. 123.

- a. Sanksi Perdata : perjanjian standar yang dibuatnya jika digugat di pengadilan oleh konsumen maka hakim membuat putusan *declaratur* bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum (vide Pasal 18 ayat (3) UUPK). Pelaku usaha yang pada saat ini telah mencantumkan klausula baku dalam dokumen atau perjanjiannya wajib merevisi perjanjian standar tersebut agar sesuai dengan UUPK sampai batas waktu tanggal 20 April 2000 (vide Pasal 18 ayat (4) UUPK).
- b. Sanksi Pidana : Dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,- (vide Pasal 62 ayat (1) UUPK).

Dengan lahirnya Undang-undang Perlindungan Konsumen potensi ketidakadilan yang dialami konsumen dapat diminimalisir sebagaimana di atur dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen bahwa jenis klausula baku apalagi mengandung syarat-syarat eksonerasi dilarang digunakan oleh pelaku usaha sebenarnya sudah sangat berpihak kepada konsumen. Konsekuensinya adalah bila berbagai klausula baku yang illegal itu tidak berlaku lagi maka akan banyak hal yang dapat meringankan konsumen ketika konsumen mendapatkan produk yang tidak diinginkan dan dibutuhkan atau memperoleh perlakuan yang tidak adil dari pelaku usaha. Berbagai implikasi dengan diberlakukannya peraturan tentang klausula baku dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen seperti misalnya karena pelaku usaha tidak dapat mengalihkan tanggung jawabnya, atau tidak dapat menolak pengembalian

barang oleh konsumen maka konsumen terhindar dari potensi kerugian. Implikasinya adalah bagi konsumen dapat menukarkan barang tersebut dengan barang lain atau mengembalikan barang tersebut dengan menerima uang.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Penelitian mengenai tinjauan terhadap perjanjian jual-beli perumahan yang memuat klausula eksonerasi adalah melalui pendekatan dan jenis penelitian hukum *empiris* normatif. Dalam penelitian hukum empiris digunakan data primer. Dalam penelitian hukum normatif digunakan data sekunder penelitiannya bersifat deskriptif serta analisisnya bersifat kualitatif.

Pendekatan penelitian hukum empiris lebih menekankan segi observasi, sedangkan penelitian hukum normatif lebih menekankan segi abstraksi.<sup>28</sup>

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai metode penelitian yang digunakan meliputi : jenis-jenis penelitian yang terdiri dari penelitian kepustakaan yang dalam substansinya diuraikan tentang jenis data, bahan hukum, alat pengumpulan data. Disamping penelitian pustaka diuraikan juga penelitian lapangan yang meliputi : lokasi penelitian, subyek penelitian, cara pengambilan sampel, jenis data, alat pengumpulan data dan analisa data. Selanjutnya dalam bab ini juga dijelaskan mengenai jalannya penelitian yang dilakukan terdiri dari tahap persaingan, tahap pelaksanaan di lapangan dan tahap akhir penelitian. Dalam bab ini juga diungkap segala kendala yang dihadapi dalam melakukan penelitian serta upaya untuk mengatasinya. Dalam

---

<sup>28</sup> Maria S.W, Sumardjono, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian Sebuah Panduan Dasar*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001), hal. 10.

penulisan ini didasarkan atas penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan.

## **1. Penelitian Kepustakaan**

### **a. Jenis Data**

Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelitian pustaka yang mengandung materi yang relevan dengan perjanjian baku serta perlindungan konsumen.

### **b. Bahan Hukum**

Dalam melakukan penelitian ini data sekunder yang digunakan adalah :

- 1) Bahan Hukum Primer yaitu bahan yang mengikat diambil dari ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu :
  - Kitab Undang-undang Hukum Perdata
  - Kitab Undang-undang Hukum Dagang
  - Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
  - Undang-undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi
  - Surat Direktur Bina Usaha No. 71/Binus-3/VIII/1986
  - Yurisprudensi
  - Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.



2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai hukum primer yaitu dari buku-buku yang menunjang pengetahuan mengenai penjelasan/pembahasan terhadap bahan hukum primer yaitu :

- Buku-buku tentang hukum perjanjian
- Buku-buku tentang kontrak baku
- Buku-buku tentang perlindungan konsumen
- Buku-buku tentang hukum bangunan
- Hasil-hasil penelitian
- Hasil karya dari kalangan hukum, yang dituangkan dalam majalah ataupun jurnal hukum.

3) Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang dapat menjelaskan bahan-bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder berupa :

- Kamus Umum Bahasa Indonesia
- Kamus Hukum Belanda Indonesia
- Kamus Inggris Indonesia
- Kamus Hukum Indonesia
- Kamus Hukum (*Black's law Dictionary*)
- Istilah Hukum Latin Indonesia

c. Alat Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini adapun instrumen penelitian yang digunakan adalah berupa studi dokumen terhadap model perjanjian baku yang dibuat oleh pengembang perumahan dimana antara model perjanjian

baku pada perusahaan yang satu berbeda dengan model perjanjian baku pada perusahaan yang lain.

## **2. Penelitian Lapangan**

### **a. Lokasi Penelitian**

Adapun lokasi penelitian ini adalah di Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat. Pemilihan lokasi didasarkan atas pertimbangan bahwa wilayah tersebut merupakan sasaran pengembang untuk membangun perumahan sebagai akibat keunggulan geografis. Disamping itu banyak kasus perumahan yang bermunculan di Kabupaten Bekasi sebagai konsekuensi dari menjamurnya perumahan yang dibangun oleh *developer*.

### **b. Subyek Penelitian**

Adapun yang dijadikan subyek dalam penelitian ini terdiri dari responden dan nara sumber.

Responden adalah konsumen sebanyak 6 orang pembeli rumah murah dan sederhana yang memperoleh fasilitas dari BTN. Disamping konsumen yang dijadikan responden dalam penelitian ini juga termasuk pengusaha real estate yang berjumlah 4 pengembang di Kabupaten Bekasi. Enam pengembang tersebut adalah : 1) PT. Graha Buana Cikarang; 2) PT. Sinar Bahana Mulia/Citra Gran; 3) Alfitra Putra Pratama; 4) PT. Nusa Kirana;

### **3. Cara Pengambilan Sampel**

Untuk memperoleh data di lapangan digunakan *purposive sampling* yaitu pengambilan sampel yang didasarkan atas pertimbangan-pertimbangan dan pengetahuan yang cukup tentang populasi untuk memilih anggota-anggota sampel. Dipilihnya responden perumahan sebanyak 6 orang tersebut didasarkan atas pertimbangan bahwa responden ini mengalami langsung segala sesuatu mulai dari transaksi pendahuluan dengan statusnya sebagai pembeli yang merasa dirugikan dengan adanya klausula eksonerasi sampai pada tahap pembeli tersebut menjadi penghuni perumahan dengan status sebagai pemilik sah dari rumah dan tanahnya.

Dipilihnya 4 (empat) PT yang bergerak di bidang real estate ini didasarkan atas pertimbangan bahwa semua pengembang ini mencantumkan klausula eksonerasi dalam perjanjian pengikatan jual-beli rumah dengan pembeli.

Data yang didapatkan dari *purposive sampling* ini adalah data yang diharapkan paling banyak akan memberikan arah pada kesimpulan guna membuktikan permasalahan yang diajukan dalam tesis.

### **4. Jenis Data**

Data primer akan diperoleh melalui jawaban responden yang diberikan oleh responden yang terdiri dari 4 orang pelaku usaha pengembang perumahan serta konsumen sebanyak 6 orang dan dari nara sumber yang terdiri dari 1 orang pengurus Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia cabang Bekasi.

## **5. Alat Pengumpulan Data**

Untuk mengumpulkan data dari lapangan maka dalam penelitian ini digunakan pedoman wawancara yang didalamnya tersusun kuesioner baik yang terbuka maupun yang tertutup. Tujuannya agar data yang diperoleh tidak jauh menyimpang dari yang diharapkan dalam penelitian ini serta untuk memperoleh data secara lengkap tersistematikan. Pedoman wawancara yang berisi kuesioner tersebut disebarkan kepada responden maupun nara sumber.

## **6. Analisis Data**

Analisa data adalah pengolahan data yang diperoleh baik dari penelitian pustaka maupun penelitian lapangan. Terhadap data primer yang didapat dari lapangan terlebih dahulu diteliti kelengkapannya dan kejelasannya untuk diklarifikasi serta dilakukan penyusunan secara sistematis serta konsisten untuk memudahkan melakukan analisis. Data primer inipun terlebih dahulu diedit untuk menyeleksi data yang paling relevan dengan perumusan permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Data sekunder yang didapat dari kepustakaan dipilih serta dihimpun secara sistematis sehingga dapat dijadikan acuan dalam melakukan analisis. Dari hasil data penelitian baik pustaka maupun lapangan ini dilakukan pembahasan secara deskriptif analisis. Deskriptif adalah pemaparan hasil penelitian dengan tujuan agar diperoleh suatu gambaran yang menyeluruh namun tetap sistematis terutama mengenai fakta yang berhubungan dengan permasalahan yang diajukan dalam tesis ini. Analisis artinya gambaran yang diperoleh tersebut dilakukan analisis

secara cermat sehingga dapat diketahui tentang tujuan dari penelitian ini sendiri yaitu membuktikan permasalahan sebagaimana telah dirumuskan dalam perumusan permasalahan yang ada pada latar belakang penulisan tesis. Tahap selanjutnya adalah pengolahan data yaitu analisis dilakukan dengan metode kualitatif komparatif yaitu penguraian dengan membandingkan hasil penelitian pustaka (data sekunder) dengan hasil penelitian lapangan (data primer) sehingga dapat dibuktikan bahwa perjanjian baku jual-beli perumahan adalah tidak sah ditinjau dari hukum perjanjian serta dapat pula dibuktikan bahwa perjanjian baku yang mengandung klausula eksonerasi yang dibuat oleh pengembang secara sepihak adalah melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana di atur dalam Pasal 18 Undang-undang No. 18 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Adapun hasil dari membandingkan tersebut akan menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian ini sehingga dapat dibuktikan tujuan dari penelitian.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Kontrak Baku Jual Beli Perumahan Dalam Klausula Eksonerasi yang melanggar Klausula Baku Dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen**

##### **1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Kabupaten Bekasi merupakan salah satu dari 26 daerah otonom yang ada di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi ini termasuk daerah yang terletak di pinggir Ibukota Negara Republik Indonesia, Jakarta. Kabupaten Bekasi ini sebelah utara berbatasan dengan Laut Jawa, sebelah selatan Kabupaten Bogor, sebelah timur berbatasan Kabupaten Karawang dan sebelah barat berbatasan dengan Kota Bekasi.

Secara umum Kabupaten Bekasi memiliki permukaan tanah yang datar sehingga cocok sekali untuk dibangun permukiman, kawasan industri atau area pertanian dan memang hampir 50 persen pekerjaan anggota masyarakat Kabupaten Bekasi adalah bertani.

Kabupaten Bekasi yang memiliki luas 1.226,75 km ini merupakan daerah dengan dua iklim yang sama dengan seluruh wilayah yang ada di Indonesia yakni dua musim :

1. Musim hujan yang terjadi antara bulan April sampai September
2. Musim kemarau yang terjadi antara bulan Oktober sampai Maret.

Pada tahun 2008 ini Kabupaten Bekasi memiliki temperatur udara rata-rata antara 21.70 derajat celcius sampai 34 derajat celcius. Sehingga pada

tahun ini dapat dikatakan Kabupaten Bekasi memiliki suhu udara yang panas dengan rata-rata hujan yang terjadi dalam sebulan yakni 12 hari dengan curah hujan 1295, 0 mm.

Dengan keadaan ini banyak sekali pengembang yang ingin menjadikan Kabupaten Bekasi sebagai tempat pengembangan baru untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam bidang perumahan. Kabupaten Bekasi dipandang memiliki prospek yang cukup baik untuk pengembangan perumahan karena letak yang cukup dekat dengan pusat pemerintahan Republik Indonesia.

Pemerintah Kabupaten Bekasi sendiri menyikapi hal ini dengan cara memberikan kesempatan kepada pengembang atau kontraktor yang berminat melakukan kegiatan usaha di Kabupaten Bekasi dengan memberikan fasilitas-fasilitas penunjang yang baik.

Sarana dan prasarana yang ada di Kabupaten Bekasi sendiri saat ini cukup baik, keadaan jalan yang menghubungkan antara satu daerah dengan daerah yang lain di dalam Kabupaten Bekasi cukup baik dan sudah hampir 90 persen beraspal, sehingga akses dari satu kecamatan ke kecamatan yang lainnya dalam Kabupaten Bekasi mudah dan lancar.

Mengenai pemerintahan Kabupaten Bekasi merupakan daerah Kabupaten yang memiliki kecamatan-kecamatan pendukung pelaksanaan pelayanan kepada masyarakat dan pelaksana pembangunan, hal ini sama persis dengan seluruh daerah Kabupaten yang ada di Indonesia.

Sementara itu masalah kependudukan sebagaimana daerah lain yang ada di Negara Indonesia, Kabupaten Bekasi sangatlah membutuhkan hal ini untuk perencanaan dan evaluasi pembangunan apalagi dikaitkan dengan dwifungsi pendudukan dan pembangunan yaitu fungsi obyek yang berarti penduduk menjadi target dan sasaran pembangunan yang dilakukan oleh penduduk lainnya dan pemerintah, yang kedua fungsi subjek yang bermakna penduduk adalah pelaku tunggal dari sebuah pembangunan.

Jumlah penduduk Kabupaten Bekasi yang terdata pada tahun 2006 berjumlah 1.966.895 jiwa, yang semuanya tersebar diseluruh pelosok Kabupaten Bekasi, dari tahun ke tahun peningkatan penduduk Kabupaten Bekasi mengalami peningkatan sebesar 0,42 %.

## **2. Perjanjian Jual Beli Perumahan Dalam Bentuk Klasula Eksonerasi Ditinjau Dari Hukum Perjanjian**

Sebagaimana halnya telah diuraikan dalam tinjauan pustaka Bab II adapun syarat umum setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak didasarkan pada terpenuhinya syarat subyektif dan syarat obyektif. Di samping ada syarat umum ada kalanya sesuatu perjanjian harus memenuhi syarat khusus yaitu mengenai bentuknya yang sudah ditentukan oleh para pihak atau dicantumkan oleh kalangan pemberi jasa pelayanan hukum atau sudah ditetapkan oleh pemerintah. Pelaku usaha dalam dunia bisnis dalam mewujudkan efisiensi kerja sering kali membuat perjanjian yang sudah tertulis dalam bentuk formulir yang sudah disiapkan jauh sebelum terjadinya transaksi. Tidak sulit dalam praktek ditemukan berbagai pembukuan dalam setiap dokumen ataupun



perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh salah satu pihak terutama yang lebih dominan dari pihak yang lainnya. Perjanjian atau dokumen yang sudah baku tersebut tidak mungkin diadakan tawar menawar oleh pihak yang posisi ekonominya lemah sehingga baginya hanya ada 2 pilihan yaitu menerima atau menolak. Melalui penandatanganan sebuah perjanjian sudah terbukti secara fakta bahwa pihak yang posisi tawarnya lemahpun dianggap oleh pelaku usaha menyepakati segala isi perjanjian yang dimaksudkan. Menerima berarti bersedia untuk memenuhi segala syarat-syarat yang cenderung hanya akan memberikan keuntungan bagi pelaku usaha dan kerugian bagi yang posisi tawarnya lemah. Melihat hubungan konsumen yang lemah di satu pihak dengan pelaku usaha yang kuat di pihak lain maka Undang-undang perlindungan konsumen membuat aturan-aturan yang berkaitan dengan klausula baku dalam setiap dokumen ataupun perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha. Walaupun Undang-undang memberikan kesempatan kepada pelaku usaha untuk membuatnya tetapi kenyataannya banyak pengusaha yang belum melakukan penyesuaian sebagaimana diwajibkan oleh Undang-undang perlindungan konsumen. Dari hasil penelitian yang dilakukan terhadap klausula baku yang dibuat oleh responden yaitu sebanyak 4 buah Perseroan Terbatas sebagai pengembang yang bergerak di bidang real estate serta hasil wawancara terhadap 6 orang pembeli dan penghuni perumahan, serta beberapa nara sumber didapatkan hasil penelitian sebagaimana diuraikan di bawah ini.

### **3. Cara Pembayaran dan Sanksinya**

Salah satu permasalahan perumahan yang paling mendasar adalah perjanjian jual beli rumah yang dibuat dalam bentuk kontrak baku atau dikenal juga dengan istilah kontrak standard. Dikatakan bersifat baku karena perjanjian ini dibuat secara sepihak yakni oleh pelaku usaha dan mengandung ketentuan yang berlaku umum (massal), sehingga pihak lain (konsumen) hanya memiliki dua pilihan : menyetujui atau menolaknya.<sup>29</sup> Dalam kontrak ini seringkali memuat klausula eksonerasi yang isinya adalah pengalihan pertanggungjawaban pelaku usaha sehingga merugikan pihak konsumen. Tujuan dibuatnya kontrak standard adalah untuk memberikan kepraktisan bagi para pihak yang bersangkutan. Meskipun secara prinsip UU No. 8 Tahun 1999 tidak melarang pelaku usaha untuk membuat perjanjian yang memuat klausula baku, selama dan sepanjang klausula baku tersebut tidak mencantumkan ketentuan sebagaimana yang dilarang memuat klausula eksonerasi berupa pengalihan tanggung jawab kepada konsumen di dalam klausula baku, namun dalam pasal ini tidak melarang adanya pembatasan tanggung jawab. Dengan demikian tidak semua klausula eksonerasi dilarang asalkan tidak bertentangan dengan nilai-nilai kepatutan dan kesusilaan.

Surat Direktur Bina Usaha No. 71/Binus-3/VIII/1986 tanggal 8 Agustus 1986 menegaskan bahwa yang dimaksudkan dengan beli sewa adalah jual-beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli sebagai

---

<sup>29</sup> Shidarta, 2000. Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, PT. Grasindo, Jakarta, hal. 120.

pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama dan diikat dalam suatu perjanjian serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual. Dari data yang ada dengan mencermati substansi isi perjanjian yang dibakukan oleh ke-6 pengembang pada bagian syarat-syarat harga dan cara pembayarannya semuanya mencantumkan tahapan pembayaran yang terdiri dari uang tanda jadi, uang muka dan uang angsuran yang dapat dilakukan beberapa angsuran, dan setiap kali pembayaran angsuran diperhitungkan sebagai pelunasan harga. Angsuran terakhir berupa pelunasan oleh pembeli menggunakan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR). Oleh karena pembayaran angsuran terakhir akan menggunakan kredit dari bank dengan jaminan rumah dan tanah berupa sertifikat atas nama pembeli maka hak milik atas barang itu baru akan beralih setelah pelunasan pinjaman yang dilakukan oleh pembeli kepada bank yang memfasilitasinya. Bilamana pembeli tidak menggunakan jasa bank untuk pelunasan harga rumah dan tanah maka angsuran terakhir ini adalah pelunasan harga dari obyek yang diperjanjikan sebagai saat yang menentukan hak milik atas rumah dan tanah tersebut beralih kepada pembeli. Ternyata terungkap bahwa hanya ada satu orang pembeli yang membeli rumah secara tunai pada PT. Graha Buana Cikarang dan PT.Sinar Bahana Mulia/Citra Gran sehingga pembeli yang bersangkutan tidak sampai pada angsuran yang diporsikan untuk dapat menggunakan fasilitas dari KPR. Dari hasil penelitian data menunjukkan bahwa hanya 4 orang pembeli (13,34 %) menyatakan tidak keberatan dengan cara dan syarat-syarat

pembayaran sedangkan 26 pembeli (83,34 %) menyatakan keberatannya dengan syarat pembayaran angsuran mengenai : (a). sanksi-sanksi bila tidak dilaksanakan pembayaran secara tepat waktu yang akibatnya dapat berupa denda dan (b). pemotongan terhadap uang yang sudah pernah dibayarkan dan juga mengakibatkan perjanjian jual-beli dibatalkan secara sepihak oleh pengembang.

(a) Denda sebagai akibat pembayaran oleh konsumen yang tidak tepat waktu.

PT.Putra Alfitra Pratama dalam perjanjian pengikatan untuk jual-beli melalui Pasal 4 ayat (1)nya menyatakan sanksi-sanksi pembayaran merumuskan, “jika pihak kedua tidak melakukan pembayaran angsuran menurut jadwal yang telah disetujui bersama maka pihak kedua dikenakan denda sebesar 1 permil setiap hari keterlambatan terhitung sejak jatuh tempo yang dibayar oleh pihak kedua”.

(b) Pemotongan dan pembatalan perjanjian akibat konsumen tidak membayar tepat waktu

PT.Alfitra Putra Pratama melalui pasal-pasal tentang sanksi-sanksi pembayaran merumuskan, dalam Pasal 4 ayat (2)nya, “Jika pihak kedua telah membayar uang muka tahap I tetapi tidak membayar uang muka tahap II menurut jadwal yang telah ditentukan maka pihak II dianggap membatalkan diri atas pembelian rumah tersebut dan uang tanda jadi menjadi hangus sedangkan uang muka tahap I dipotong sebesar 25 % (dua puluh lima persen)”. Pasal 4 ayat (3)nya, “Jika pihak kedua telah membayar uang muka tahap I dan tahap II akan tetapi belum membayar uang muka tahap III

sebagaimana jadwal yang telah ditentukan maka pihak II dianggap membatalkan diri atas pembelian rumah dan uang muka tahap I dan tahap II dipotong 25 %, sedangkan uang tanda jadi menjadi hangus”.

Mahkamah Agung dalam putusannya No. 495 K/Pdt/1995 tanggal 12 Desember 1995 telah memutuskan mengenai besarnya denda keterlambatan meskipun hal itu diperjanjikan menurut Mahkamah Agung denda itu dipandang tidak layak karena bertentangan dengan keputusan dan rasa keadilan masyarakat. Perkara tersebut adalah tentang hutang dengan denda keterlambatan pembayaran (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI 1996 : 195).

Data dilapangan menunjukkan bahwa konsumen menandatangani perjanjian jual-beli perumahan yang sudah dibakukan terhadap cara pembayaran dan sanksinya tersebut oleh karena terdesak akan kebutuhan kredit untuk melakukan pembayaran terhadap perumahan yang sudah dibelinya tersebut. Dari 6 orang responden, menyatakan menandatangani perjanjian tersebut tidak ada pilihan lain karena sangat membutuhkan dana pinjaman untuk pelunasan kredit atas rumah yang dibelinya.

Sedangkan 4 orang konsumen (13,33 %) menyatakan untuk pembayaran rumah tidak sepenuhnya tergantung kepada kredit yang akan difasilitasi oleh BTN. Dari 6 konsumen hanya seorang tidak menggunakan fasilitas kredit karena konsumen yang bersangkutan melakukan pembayaran lunas terhadap harga tanah dan rumah yang dibelinya. Dengan demikian ada kecenderungan konsumen yang menandatangani kontrak tersebut dalam keadaan terpaksa menerima segala isi syarat-syarat dalam perjanjian baku

yang ditetapkan secara sepihak oleh pengembang. Inipun dapat dijadikan bukti bahwa adanya keterpaksaan konsumen memberikan kesepakatannya. Keterpaksaan ini termasuk paksaan yang bersifat psikis yang datang dari pembeli sendiri bukan paksaan berupa tekanan fisik dari pengembang. Sepakat secara terpaksa adalah sepakat yang diberikan secara tidak bebas berakibat perjanjian tersebut yang tidak memenuhi salah satu syarat subyektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara.

#### **4. Pembatalan sepihak dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah**

Menurut Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara ditegaskan bahwa persetujuan-persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Artinya menurut Undang-undang dalam setiap perjanjian yang lahir atas dasar kesepakatan para pihak dapat dibatalkan secara sepihak. Pengembang yang membuat perjanjian pengikatan jual beli rumah dan tanah juga harus mentaati ketentuan tersebut. Dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi maka kewajiban dari satu pihak akan berhadapan pula dengan kewajiban pemenuhan prestasi dari pihak lainnya. Dengan demikian perjanjian antara pengembang dengan pembeli adalah termasuk ke dalam perjanjian timbal balik karena masing-masing dari para pihak mempunyai hak dan kewajiban. Dalam perjanjian timbal balik bila pihak yang satu tidak melakukan kewajibannya maka pihak yang lainpun tidak berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Untuk itu ada seperangkat aturan yang mengatur tentang

syarat batal dalam perjanjian timbal balik secara sangat khusus di atur sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara.

Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdara menentukan bahwa syarat-syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan timbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Adapun makna dari pasal tersebut adalah walaupun para pihak tidak mencantumkan secara tegas maka Undang-undang sendiri menetapkan bahwa dalam perjanjian timbal balik yang dibuat oleh para pihak syarat batal selalu itu dianggap tercantum di dalam perjanjian tersebut.

Selanjutnya ayat (2) dari pasal yang dimaksudkan di atas menentukan bahwa dalam persetujuan yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum tetapi pembatalannya harus dimintakan kepada hakim.

Terhadap ketentuan yang demikian dapat memaknai sebagai adanya kesempatan bagi hukum untuk melakukan penilaian terjadinya wanprestasi.<sup>30</sup>

Sehubungan dengan itu, memaknai ketentuan tersebut merupakan upaya perlindungan bagi pihak yang dianggap lemah baik secara ekonomi maupun kedudukan hukumnya yang berhadapan dengan pihak yang posisi tawarnya kuat.<sup>31</sup>

Adapun upaya yang dapat dilakukan menurut Pasal 1267 KUHPerdara adalah pertama memaksakan pemenuhan perjanjian dan kedua membatalkan perjanjian disertai ganti rugi. Dengan demikian untuk memenuhi syarat batal

---

<sup>30</sup> Hatta, Sri Gambir Melati, 2000. *Belin Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Alumni, Edisi Pertama, Cetakan Ketiga, Bandung.

<sup>31</sup> 2001. *Komposisi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan Pertama, Bandung, hal. 22.

tersebut harus : (1) adanya perjanjian timbal balik; (2) salah satu pihak telah terbukti melakukan wanprestasi; dan (3) harus melalui perantaraan hakim.

Dari hasil penelitian yang dilakukan bahwa pengembang selalu mencantumkan syarat batal sepihak dalam perjanjian baku jual beli perumahan.

Hal ini dapat dilihat dalam rumusan kalimat yang dibuat oleh PT. Putra Alfitra Pratama dan PT. Graha Buana Cikarang mengenai pembatalan sepihak tersebut dalam perjanjian baku pengikatan jual beli dalam Pasal 4 ayat (2)nya, “Jika sampai dengan 30 hari sejak tanggal jatuh tempo pembayaran ternyata pihak kedua belum menyelesaikan kewajiban pembayaran karena alasan apapun juga maka perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya tanpa diperlukan pemberitahuan tertulis dari pihak pertama kepada pihak kedua”. PT. Sinar Bahana Mulia dalam pengikatan jual beli tanah dan bangunan melalui Pasal 3 ayat (4)nya tentang harga dan cara pembayaran merumuskan, “Jika pihak II lalai untuk membayar angsuran harga tanah dan bangunan berikut denda-denda dan biaya-biaya lain yang terhutang selama 3 (tiga) bulan berturut-turut maka pihak pertama membatalkan perjanjian ini secara sepihak”. Selanjutnya melalui pasal yang sama pada ayat (5)nya huruf c merumuskan, “Jadwal/tempat wawancara dan akad kredit akan diberitahukan melalui surat oleh pihak I kepada pihak II dan apabila sampai dengan 3 kali pemanggilan yang telah dilakukan ternyata



pihak II tidak memenuhinya tanpa alasan yang jelas, maka pihak I membatalkan jual beli ini secara sepihak". Dari hasil penelitian data menunjukkan bahwa 22 orang (73,33 %) pembeli menyatakan keberatannya dengan syarat pembatalan sepihak tersebut, 4 orang (13,33 %) menyatakan tidak keberatan dan selebihnya yaitu 6 orang (20 %) pembeli tidak memberikan jawabannya. Dari hasil penelitian juga terungkap bahwa ada 3 kasus pembatalan jual beli perumahan secara sepihak oleh pengembang namun tidak pernah pembatalannya melalui pengadilan. Adapun kasus posisinya adalah responden pertama tidak melakukan angsuran karena dananya dipakai untuk perawatan orang tuanya yang sedang rawat inap di rumah sakit. Responden kedua dananya untuk membayar hutang kepada partner bisnisnya. Responden ketiga tidak membayar angsuran karena yang bersangkutan diberhentikan dari pegawai negeri sipil. Selanjutnya masing-masing responden tersebut di atas sebagai pembeli membuat pernyataan secara tertulis untuk membatalkan perjanjian dan konsekuensinya adalah angsuran-angsuran terdahulu dianggap hilang dan menjadi milik pengembang. Persyaratan-persyaratan untuk membatalkan secara sepihak dalam perjanjian timbal balik semacam ini yang ditetapkan oleh pengembang bertentangan dengan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara. Syarat pembatalan sepihak yang dibuat pengembang bertentangan dengan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara hal inipun dikuatkan oleh Mahkamah Agung dalam putusannya No. 244/K/Sip/1973 tanggal 24 September 1973 telah memutuskan tentang penarikan kembali suatu perjanjian bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik

kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

#### **5. Menanggung obyek tanpa cacat dalam perjanjian jual beli rumah**

Pengembang perumahan sama juga halnya dengan penjual kebendaan pada umumnya menurut hukum perdata mempunyai 2 kewajiban yaitu menyerahkan kebendaan kepada pembeli dan menanggung apa yang diserahkan yang nantinya akan menjadi milik pihak pembeli tidak mengandung cacat yang tersembunyi(*vrijwaring*).

Menurut Pasal 1504 KUHPerdato penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual yang menyebabkan barang itu tidak dapat digunakan untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat itu ia sama sekali tidak akan membeli barangnya atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang.

Dari hasil penelitian data menunjukkan bahwa hanya 2 buah pengembang perumahan yaitu PT. Graha Buana Cikarang dan PT. Bhumindo Repenas Jaya Utama yang memberikan secara tegas kesempatan dalam jangka waktu tertentu untuk meneliti fisik bangunan tentang kemungkinan adanya cacat yang tersembunyi pada bangunan sebelum dilakukan acara serah terima. Pengembang merumuskan dalam perjanjian jual-beli rumah melalui Pasal 5 ayat (3)nya, “Setelah pembangunan selesai pihak pertama akan memberitahukan kepada pihak kedua untuk meneliti bangunan fisik rumah tersebut dengan jangka waktu 14 hari terhitung diterbitkannya surat

pemberitahuan”. PT. Sinar Bahana Mulia/Citra Gran sama sekali tidak memberikan kesempatan kepada pembeli untuk meneliti fisik bangunan akan tetapi masa pemeliharannya lebih panjang dari pada yang diberikan oleh pengembang yang lainnya. Melalui Pasal 6 ayat (2)nya, dalam pengikatan jual-beli tanah dan bangunan dirumuskan, “Setelah serah terima tanah dan bangunan dilakukan pihak pertama berkewajiban melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan yang terjadi pada bangunan selama kurun waktu 3 (tiga) bulan terhitung dari tanggal serah terima dan setelah itu sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak kedua”. Ketiga pengembang di atas memberikan masa pemeliharaan walaupun jangka waktunya yang berbeda adalah bertentangan dengan Pasal 1609 KUHPerdara. Pasal 1609 KUHPerdara menentukan bahwa jika suatu gedung yang telah diborongkan dan dibuat untuk suatu harga tertentu seluruhnya atau sebagian musnah disebabkan karena suatu cacat dalam penyusunannya atau bahkan karena tidak sanggupnya tanahnya maka para ahli pembangunan serta para pemborongnya adalah bertanggung jawab untuk itu selama 10 tahun. Demikian pula halnya terhadap ketentuan-ketentuan yang dibuat oleh pengembang yang membatasi masa tanggung jawabnya tersebut bertentangan dengan Undang-undang yang terbaru mengenai jasa konstruksi yaitu Undang-undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang mulai berlaku 7 Mei 1999. Pasal 1 dari Undang-undang Tentang Jasa Konstruksi memberikan definisi terhadap jasa konstruksi sebagai layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan layanan jasa konsultasi

pengawasan pekerjaan konstruksi. Kegiatan suatu proyek konstruksi bukan hanya ditujukan untuk menghasilkan keluaran yang dapat dilihat secara fisik akan tetapi lebih jauh dari itu adalah melakukan suatu pilihan terhadap pencapaian tujuan fungsionalnya. Sebuah bangunan yang telah selesai serta sudah diserahterimakan namun bila dilihat dari proses konstruksinya belum dapat dikatakan selesai sebelum bangunan itu siap operasional dan berfungsi dengan baik sehingga memenuhi pencapaian tujuan fungsionalnya. Oleh karena itu bangunan yang mengandung cacat tidak dapat dikatakan mencapai tujuan fungsional yang disebut sebagai kegagalan bangunan. Secara otentik Pasal 1 angka 6 Undang-undang jasa konstruksi merumuskan kegagalan bangunan adalah keadaan bangunan yang telah diserahterimakan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa menjadi tidak berfungsi baik secara keseluruhan maupun sebagian dan/atau tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi atau pemanfaatannya yang menyimpang sebagai akibat kesalahan penyedia jasa dan/atau pengguna jasa. Dalam peraturan pelaksanaannya melalui Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang pelayanan jasa konstruksi ditegaskan kembali bahwa yang dimaksudkan dengan kegagalan bangunan adalah merupakan keadaan bangunan yang tidak berfungsi baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja dan atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan penyedia jasa dan atau pengguna jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi tersebut. Atas terjadinya kegagalan bangunan tersebut para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan proyek

konstruksi tersebut masih dapat dimintai pertanggungjawaban. Sehubungan dengan tanggung jawab tersebut maka Pasal 35 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 menentukan bahwa jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan ditentukan sesuai dengan umur konstruksi yang direncanakan dengan maksimal 10 tahun sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi. Berkaitan dengan hasil penelitian di 4 PT pengembang pemukiman dan perumahan tersebut diatas sesungguhnya pengembangpun melaksanakan pekerjaan konstruksi yaitu keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektur, sipil, mekanikal, elektrik dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk teknik fisik lainnya. Sebagai pengusaha yang bergerak di bidang pengembang perumahan dan pemukiman yang sudah tentu meliputi luas wilayah tidak hanya puluhan hektar bahkan ratusan hektar tentu menyangkut pekerjaan arsitektur, sipil, mekanikal elektrik dan tata lingkungannya, maka pengembang tidak dapat membatasi diri hanya dengan jangka waktu tertentu saja seperti memberikan kesempatan meneliti atau masa memelihara bangunan untuk melepaskan diri dari tanggung jawabnya. Dari hasil penelitian yang dilakukan terhadap tenggang waktu yang diberikan oleh pengembang kepada pembeli untuk meneliti fisik bangunan data menunjukkan bahwa 6 orang responden yang ada semuanya menyatakan bahwa tenggang waktu 14 hari yang ditentukan oleh pengembang untuk melakukan penelitian

fisik terhadap bangunan sebelum diserahkan kepada pembeli terlalu pendek karena beberapa alasan :

- a. Tidak mungkin dapat memeriksa fisik bangunan secara keseluruhan dalam waktu yang singkat.
- b. Tidak mungkin dalam waktu sesingkat itu untuk menguji apakah bahan bangunan kualitasnya sudah standar sesuai dengan perjanjian.
- c. Gambar bestek tidak dilampirkan dalam perjanjian jual-beli rumah.

Mahkamah Agung dalam putusannya No. 319 K/Sip/1974 Tanggal 6 Oktober 1976 telah memutuskan bahwa berdasarkan kewajibannya untuk bertanggung jawab atas adanya cacat yang tersembunyi pada barang yang dijualnya maka penjual yang dalam hal ternyata adanya cacat termaksud mengganti barang yang mengandung cacat semacam itu baik dengan barang yang lain serupa ataupun dalam bentuk uang sebesar harga barang yang bersangkutan.

Dengan demikian pengembang tidak dapat membatasi diri dari tanggung jawabnya hanya berdasarkan masa tenggang penelitian fisik bangunan saja melainkan tetap bertanggung jawab atas rumah dan tanahnya sehingga konsumen dapat menikmati rumahnya dengan nyaman dan aman.

## **B. Penyelesaian Jika terjadi Wanprestasi Kontrak Baku Dalam Pelaksanaan Jual Beli Perumahan Klausula Eksonerasi**

Dalam kontrak baku tidak jarang terjadi pelaku usaha mengalihkan kewajiban-kewajiban yang seharusnya menjadi tanggung jawab kepada konsumen. Ketentuan semacam ini dalam perjanjian standard dinamakan *exoneration clause* atau *exemption clause* yang pada umumnya yang sangat memberatkan atau bahkan cenderung merugikan konsumen. Menurut penjelasan Pasal 18 UUPK larangan pencantuman klausula eksonerasi di dalam perjanjian standard dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak.

Pasal 18 UUPK, mengatur bahwa dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan pelaku usaha dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila klausula baku tersebut yang isinya berkaitan dengan penelitian ini sebagai berikut :

### **a. Pengalihan tanggung jawab pengembang sebagai pelaku usaha**

Klausula eksonerasi adalah perjanjian-perjanjian yang disertai syarat-syarat mengenai kewenangan salah satu pihak dalam hal ini produsen tentang pengalihan kewajiban atau tanggung jawabnya terhadap produk yang akibatnya merugikan konsumen.<sup>32</sup> Klausula eksonerasi yang dibuat oleh masing-masing para pengembang dalam melakukan transaksi jual-beli rumah

---

<sup>32</sup> Hernoko, Agus Yudha, 2000. *Kebebasan Berkontrak Dalam Kontrak Standard*, Sarwini dan Budi Kagramanto, Editor Puspa Ragam Informasi dan Problematika Hukum, Karya Abditama, Surabaya, hal. 65.

dengan pembelinya menggunakan berbagai rumusan kalimat dalam membatasi tanggung jawabnya berupa pengalihan, ataupun pengurangan terhadap tanggung jawabnya. Dari hasil penelitian data menunjukkan bahwa dalam perjanjian pengikatan jual-beli rumah yang mengandung klausula eksonerasi sebagai berikut :

PT. Nusa Kirana dalam perjanjian jual-beli Pasal 5 ayat (5)nya menentukan, “Dalam waktu 2 (dua) minggu sebelum dilakukan serah terima tanah dan bangunan pihak pertama akan memberitahukan secara tertulis tentang maksud dari serah terima tersebut dan apabila setelah batas waktu yang ditentukan pihak kedua lalai atau tidak bersedia menandatangani berita acara serah terima tersebut maka dengan lewatnya waktu tersebut pihak kedua telah dianggap menerima tanah dan bangunan yang menjadi obyek dari perjanjian ini”.

Ketentuan di atas adalah membebani pembeli karena pembeli yang tidak bersedia menandatangani surat serah terima maka dengan sendirinya dianggap telah terjadi serah terima dan segala tanggung jawab beralih kepada pembeli.

Adapun makna dari ketentuan demikian adalah pelaku usaha mengalihkan tanggung jawab kepada pembeli dan hal ini jelas bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-undang No.8 Tahun 1999. Pasal 18 ayat (1) huruf a menentukan bahwa dilarang membuat klausula baku pada dokumen yang menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.



Dari hasil penelitian data menunjukkan bahwa terhadap isi perjanjian tentang pengalihan tanggung jawab pengembang hanya 2 orang yang memahami isinya sedangkan 4 orang konsumen lainnya tidak memahami isi secara rinci. Dari jumlah yang menyatakan dirinya memahami ternyata pemahaman pembeli/konsumen terbatas yaitu yang dipahami adalah tentang kewajibannya berkaitan dengan cara-cara melakukan pembayaran dan sanksi jika tidak melakukan pembayaran tepat pada waktunya.

Dengan demikian isi perjanjian yang tidak dipahami oleh konsumen berarti kausa yang merupakan syarat sahnya perjanjian sebagai syarat obyektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara tidak terpenuhi sehingga perjanjian ini secara *yuridis materiil* menjadi batal demi hukum.

#### **b. Penolakan penyerahan kembali secara penuh uang yang dibayarkan**

PT.Putra Alfitra Pratama dalam perjanjian jual-beli rumah Pasal 10 ayat (2)nya menentukan, “Bila pihak kedua membatalkan untuk membeli tanah dan bangunan maka pihak pertama akan melakukan pembayaran kembali atas setoran yang dibayar oleh pihak kedua setelah dipotong denda 50 % dari total pembayaran yang telah dilakukan oleh pihak kedua kepada pihak pertama”.

Makna ketentuan tersebut adalah pelaku usaha menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang sudah dibeli oleh konsumen. Ketentuan demikian bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf c Undang-undang No. 18 Tahun 1999 yang menetapkan bahwa, pelaku

usaha dapat menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen. Dari hasil penelitian tentang keberadaan perjanjian baku dengan syarat eksonerasi data menunjukkan bahwa sebagian nara sumber menyatakan batal demi hukum, dengan alasan bahwa syarat eksonerasi sebagai salah satu syarat tidak dipenuhinya syarat obyektif yaitu tidak adanya kausa yang halal dalam membuat perjanjian, sedangkan nara sumber lainnya menyatakan dapat dibatalkan, karena syarat eksonerasi sebagai kesepakatan yang tidak sempurna itu adalah merupakan salah satu syarat tidak dipenuhinya syarat subyektif dalam membuat perjanjian.

**c. Pelaku usaha melakukan tindakan sepihak**

PT. Sinar Bahana Mulia/Citra Gran dalam perjanjian pengikatan jual-beli melalui Pasal 4 ayat (2)nya, “Jika sampai dengan 30 hari sejak tanggal jatuh tempo pembayaran ternyata pihak kedua belum menyelesaikan kewajiban pembayaran karena alasan apapun juga termasuk akan tetapi tidak berlaku pada penolakan KPR maka perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya tanpa diperlukan pemberitahuan tertulis dari pihak pertama kepada pihak kedua. Dengan demikian uang yang telah diterima oleh pihak pertama berupa tanda jadi dan uang muka menjadi hangus dengan sendirinya dan

pihak pertama berhak menjual/mengambil alihkan rumah dan tanah tersebut kepada pihak ketiga”.

Ketentuan-ketentuan di atas adalah bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-undang No. 8 Tahun 1999 yang isinya adalah pelaku usaha dilarang baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Dari hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa perjanjian baku berklausula eksonerasi berupa tindakan sepihak tersebut adalah berat sebelah dengan berbagai alasan antara lain : pengembang terlalu tinggi mencari keuntungan, pengembang memanfaatkan konsumen yang sangat mendesak kebutuhannya terhadap rumah, pengembang hanya menunjuk salah satu bank yang telah menjadi mitra kerjanya untuk merealisasi KPR, pembeli tidak diberikan kesempatan untuk merubah syarat-syarat baku dalam perjanjian serta posisi konsumen sangat lemah berhadapan dengan pengembang.

Dari hasil penelitian data menunjukkan bahwa semua nara sumber menyatakan syarat-syarat eksonerasi yang dicantumkan dalam perjanjian jual-beli perumahan adalah melanggar Undang-undang perlindungan konsumen. Responden sebagai nara sumber dari YLKI menyatakan bahwa pengembang yang membuat syarat pengalihan tanggung jawab, tidak mau mengembalikan uang yang telah dibayarkan konsumen karena barang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, tindakan sepihak pelaku usaha dan konsumen tunduk pada

aturan yang akan diadakan dikemudian hari adalah perjanjian klausula baku yang melanggar ketentuan Pasal 18 Undang-undang No. 8 Tahun 1999.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **B. Kesimpulan**

1. Klausula eksonerasi yang terdapat dalam perjanjian jual-beli perumahan di Kabupaten Bekasi dalam perspektif kebebasan membuat perjanjian (*freedom of contract*) tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan demikian secara yuridis materiil perjanjian baku tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat.
2. Klausula eksonerasi yang dicantumkan oleh pengembang dalam perjanjian jual-beli rumah yang berisi ketentuan pengalihan tanggung jawab, tindakan berupa pembatalan sepihak dan pengembang tidak mengembalikan uang yang dibayarkan oleh pembeli adalah melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf a, c dan d Undang-undang Perlindungan Konsumen. Selanjutnya menurut Pasal 18 ayat (3) Undang-undang Perlindungan Konsumen setiap klausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Perlindungan Konsumen dinyatakan batal demi hukum.
3. Penyelesaian sengketa melalui mediasi dan Putusan Pengadilan.

#### **C. Saran**

1. Perlu adanya campur tangan dari pemerintah dalam pembuatan perjanjian baku/standard atas dasar kepentingan umum, serta perlunya peningkatan

pengawasan dari pemerintah yang optimal sehingga dapat melindungi kepentingan konsumen secara menyeluruh.

2. Mengingat Undang-undang Perlindungan Konsumen telah berlaku secara efektif semenjak tanggal 20 April 2000 maka pelaku usaha yang bergerak di bidang pemukiman dan perumahan harus tunduk pada ketentuan perundang-undangan di bidang perlindungan konsumen sehingga pelaku usaha wajib melakukan penyesuaian-penyesuaian terhadap klausula-klausula pada model/formulir baik yang berbentuk perjanjian baku maupun klausula eksonerasi yang bertentangan dengan Undang-undang Perlindungan Konsumen yang merugikan pembeli.
3. Dimasa mendatang dalam pembentukan hukum perikatan nasional nanti aturan-aturan dasar yang mengatur klausula-klausula baku harus disesuaikan dengan asas-asas perjanjian yang berlandaskan kepribadian bangsa Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus. 1994. Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat Dari Sudut Perjanjian Baku (Standar). Simposium Aspek-aspek Hukum Masalah Perlindungan Konsumen, BPHN, Bina Cipta, Jakarta.
- . 1983. KUHPerdara Buku II tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasannya, Alumni Bandung.
- . 1994. Aneka Hukum Bisnis, Edisi I, Cet I Alumni, Bandung.
- . 2001. Komposisi Hukum Perikatan, PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan I, Bandung.
- Cholid Narmuko dan H. Abu Achmadi, Metodologi Penelitian, Jakarta, PT. Bumi Aksara, Tahun 2002.
- Hatta, Sri Gambir Melati. 2000. Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia. Alumni, Edisi I, Cetakan ke-3, Bandung.
- Hernoko, Agus Yudha. 2000. Kebebasan Berkontrak Dalam Kontrak Standard, Sarwini dan Budi Kagramanto, Editor Puspa Ragam Informasi dan Problematika Hukum, Karya Abditama, Surabaya.
- Kansil. 1977. Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, PN Balai Pustaka. Cetakan I, Jakarta.
- Machmudin, Dudu Duswara. 2001. Pengantar Ilmu Hukum Sebuah Sketsa, Refika Aditama, Cetakan I, Bandung.
- Munir Fuady. 1994. Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Paripurna P. Sugarda. 2001. Good Corporate Governance, Etika Bisnis dan Hukum. Mimbar Hukum Majalah Fakultas Hukum UGM, Edisi Khusus No. 39/X/2001.
- Rahman, Hasanudin. 2000. Legal Drafting. PT. Citra Aditya Bakti. Cet : I, Bandung.
- Shidarta. 2000. Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia. PT. Grasindo, Jakarta.
- Silas Johan, 1995, Perum Perumnas Dalam Tantangan Tugas, Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta.

- Soekardjo Hardjosoewirjo. 1986. Usaha Real Estate dan Permasalahannya. Hukum Ekonomi, Editor Sumanto, UI PRESS, Cetakan I, Jakarta.
- Subekti. 1996. Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional. Alumni, Bandung.
- Subekti. 2001. Hukum Perjanjian. PT. Intermasa, Cet : XVIII, Jakarta.
- Sudarsono. 2002. Kamus Hukum Edisi Baru, PT. Asdi Mahasatya, Cetakan 3, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo. 1988. Mengenal Hukum. Leberty, Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria S.W. 2001. Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian Sebuah Panduan Dasar. PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Yusuf Sofie. 2000. Perlindungan Konsumen dan Instrumen Hukumnya. Citra Aditya Bakti. Cetakan ke-I, Bandung.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar 1945 dan Perubahan II

Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia

Kitab Undang-undang Hukum Dagang Indonesia

Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi

Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggara Jasa Konstruksi

Surat Direktur Bina Usaha No. 71/Binus-3/VIII/1986



